



บทที่ 3

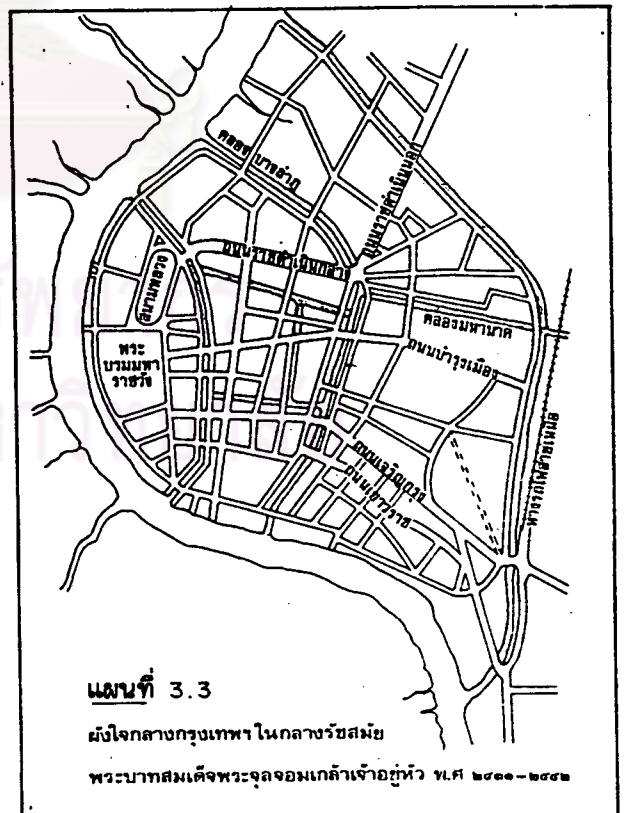
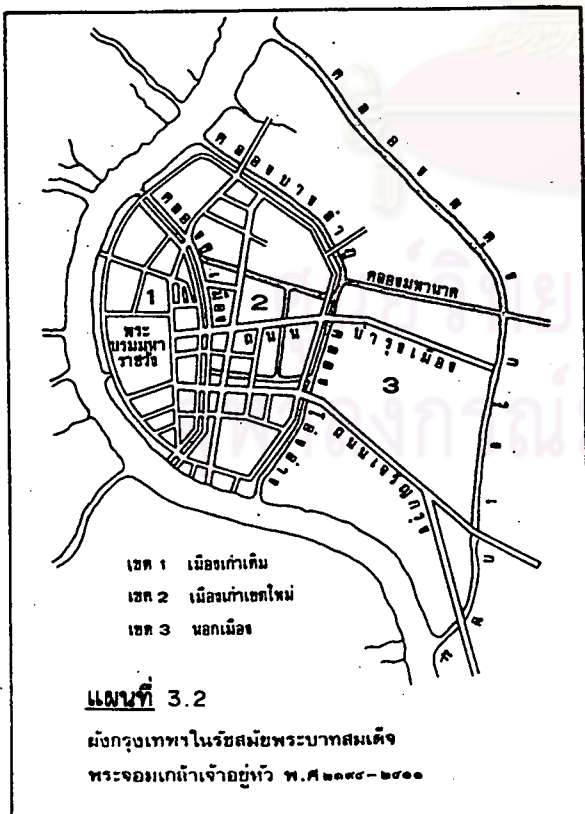
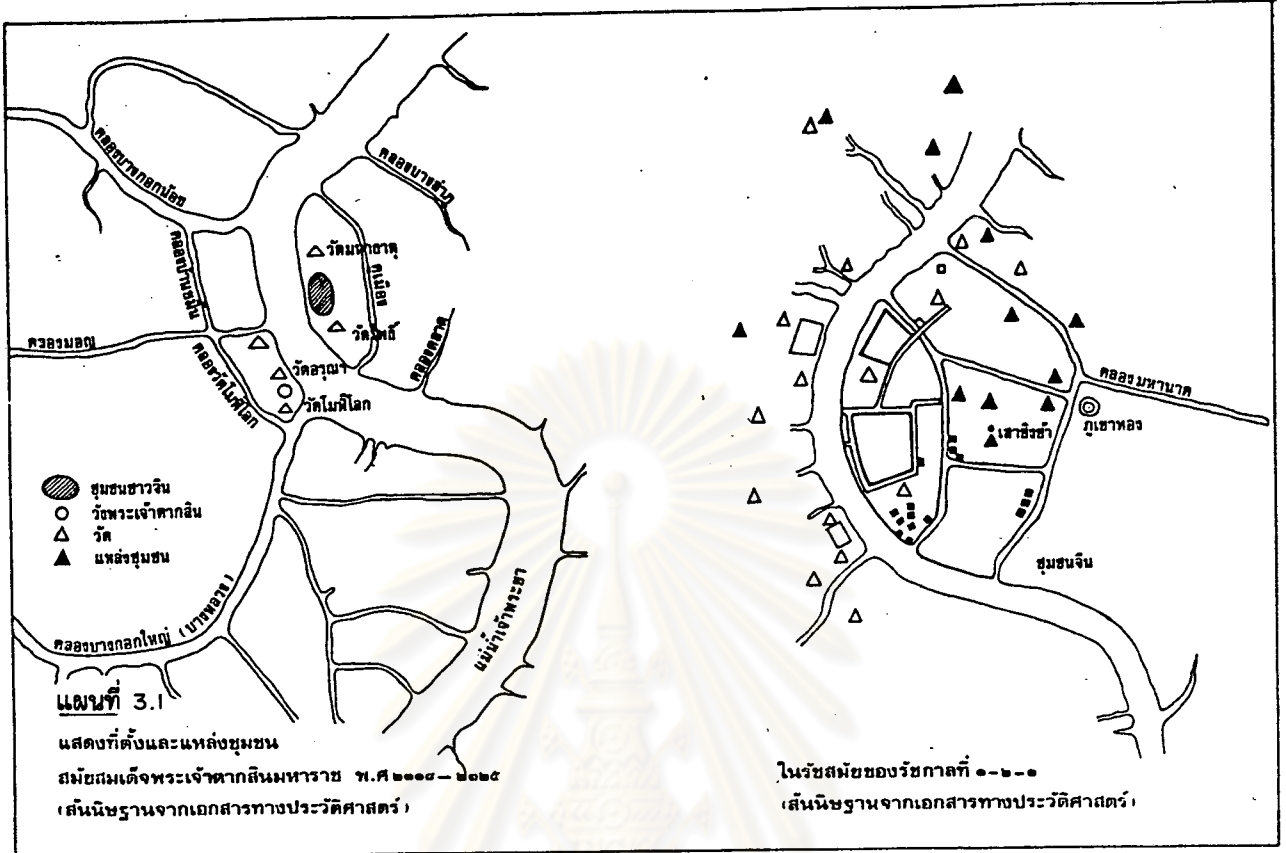
สภาพทั่วไปของกรุงเทพมหานคร

ประวัติและวิวัฒนาการการขยายตัวของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครก่อนเป็นเมืองหลวงนั้นเป็นชุมชนเล็ก ๆ มีประชากรอยู่เพียงกลุ่มเดียว ประกอบอาชีพทำการประมง ลักษณะของชุมชนเป็นชายทะเลที่มีโคลนตมอันเกิดจากตะกอนที่กระแสน้ำพัดมาจากแม่น้ำเจ้าพระยา เนื่องจากเป็นบริเวณที่อยู่ต่ำกว่าระดับน้ำทะเล ทำให้กรุงเทพฯ มหานครในขณะนั้นแทบจะไม่มีควมสำคัญอะไรเลย นอกจากเป็นเมืองหน้าด่านป้องกันข้าศึก ที่มาจากทะเลทางด้านอ่าวไทย ในสมัยที่กรุงศรีอยุธยาเป็นเมืองหลวงของประเทศไทย หลังจากพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช ได้ย้ายราชธานีจากฝั่งธนบุรีข้ามแม่น้ำเจ้าพระยามาฝั่งพระนคร ด้วยเหตุผลทางการเมืองคือเห็นว่าบริเวณดังกล่าวมีลักษณะพื้นที่เป็นแหลมที่มีแม่น้ำล้อมรอบสามารถป้องกันข้าศึกเข้าได้ดีกว่าฝั่งธนบุรี ประกอบกับชัยภูมิของฝั่งพระนครเป็นบริเวณที่อุดมสมบูรณ์ และสามารถขยายเมืองได้ง่าย กรุงเทพมหานครจึงกลายเป็นเมืองสำคัญ และเป็นชุมชนเมืองตั้งแต่นั้นมา (ศิริพร อินทฤทธิ์, 2520: 6-11) และมีการขยายเมืองออกไปเรื่อย ๆ ซึ่งอาจสรุปการขยายตัวของเมืองตั้งแต่เริ่มสร้างกรุงรัตนโกสินทร์ จนถึงปัจจุบันได้ดังนี้

ระยะแรก สมัยรัชกาลที่ 1-4 (พ.ศ. 2325-2411) ในระยะนี้การขยายตัวของ

เมืองถูกกำหนดโดยคลองที่ขุดขึ้น 3 สาย คือ คลองคูเมืองซึ่งขุดขึ้นในสมัยธนบุรี คลองรอบกรุง (คลองบางลำพู คลองโอง่าง) ซึ่งขุดในสมัยรัชกาลที่ 1 และคลองผดุงกรุงเกษมที่ขุดขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 4 คลองทั้งสามสายนี้แบ่งพื้นที่กรุงเทพมหานครออกเป็น 3 ส่วน แต่ละส่วนมีคลองตัดผ่านเชื่อมถึงกันได้ คือ คลองหลอด 2 สาย (คลองวัดราชบพิธ และคลองวัดเทพธิดา) การไต่ที่ดินในสมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้นนี้จะได้เห็นว่า ประชาชนส่วนใหญ่จะอยู่ทางฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยา โดยภายในเขตคูเมืองเดิม เป็นที่ตั้งของพระบรมมหาราชวัง วังหน้า วังหลวง และ สถานที่ราชการ ส่วนบริเวณระหว่างคลองคูเมืองเดิมถึงคลองรอบกรุง เป็นที่อยู่อาศัยของข้าราชการและประชาชน ทางใต้บริเวณลำเพ็ญ ตลาดน้อย เป็นที่อยู่อาศัยและแหล่งการค้าของชุมชนชาวจีน และบริเวณนอกเมืองเป็นนาข้าว (แผนที่ 3.1) ส่วนฝั่งขวาของแม่น้ำเจ้าพระยา



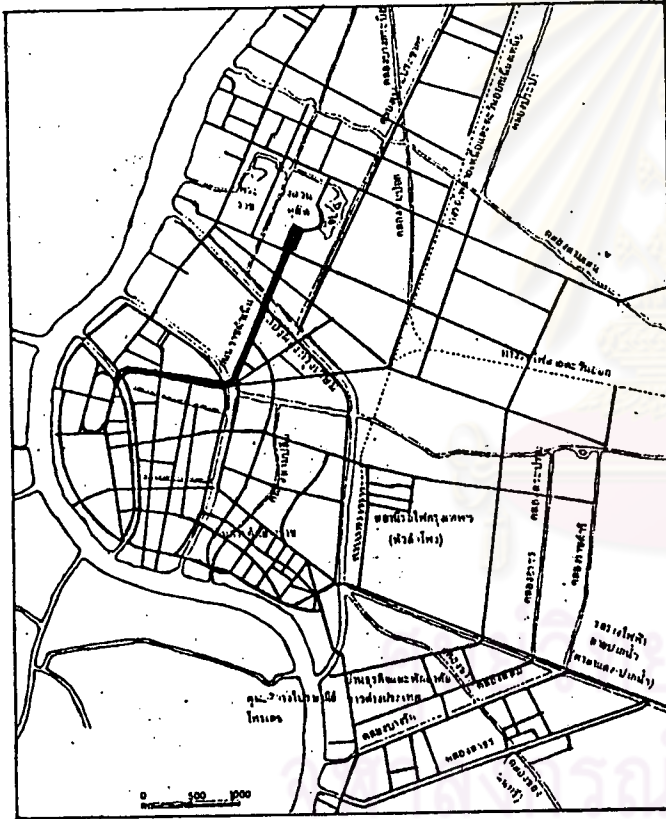
ประชาชนอาศัยอยู่บริเวณคลองบางหลวง คลองบางกอกน้อย และคลองมอญ

ในปี พ.ศ. 2398 กรุงเทพมหานครเริ่มเติบโตเป็นเมืองการค้า ส่วนหนึ่งมาจากสนธิสัญญาบาวริงที่ทำกับอังกฤษ เมืองได้ขยายออกไปทางทิศตะวันตก บริเวณสาเพ็งซึ่งเป็นชุมชนทางใต้ของนครมีขนาดใหญ่ขึ้น มีอาณาเขตตั้งแต่ริมคลองโอง่าง จนถึงคลองผดุงกรุงเกษมบริเวณวัดกัลยาณมิตร ในสมัยรัชกาลที่ 4 นี้ได้โปรดให้สร้างถนนเจริญกรุง บำรุงเมือง เพื่อนครและมีการสร้างตึกแถว 2 ฝากถนน ในระยะนี้เมืองเริ่มเปลี่ยนไป ประชากรเริ่มย้ายแหล่งที่อยู่อาศัยจากริมคลองมาอยู่ริมถนน และเปลี่ยนระบบสัญจรจากทางน้ำมาเป็นทางบกมากขึ้น (แผนที่ 3.2)

ระยะที่ 2 รัชกาลที่ 5-8 (พ.ศ. 2411-2489)

ในสมัยรัชกาลที่ 5 (พ.ศ. 2411-2453) ในสมัยนี้ชุมชนส่วนใหญ่ยังอยู่ในเขตคลองผดุงกรุงเกษม ยกเว้นชาวตะวันตกจะตั้งบ้านเรือนอยู่บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา และทางตอนใต้ของพระนคร การคมนาคมเริ่มเปลี่ยนรูปแบบจากการคมนาคมทางน้ำมาเป็นทางบกมากขึ้น ในตอนปลายรัชกาลที่ 5 มีการจัดระเบียบการใช้ที่ดินและมีการคมนาคมรองรับ โดยมีถนนสายสำคัญ 3 สายคือ ถนนราชดำเนินใน ถนนราชดำเนินกลาง และราชดำเนินนอก ซึ่งเป็นตัวสำคัญในการเปิดพื้นที่ทางด้านตะวันออกเฉียงเหนือ และด้านเหนือ โดยแรกเริ่มมีการสร้างสวนดุสิต และวังพญาไท ต่อมา มีพวกเจ้านายและขุนนางชั้นสูงมาสร้างวังและบ้านเรือนตาม สำหรับทางด้านตะวันออกเมืองขยายไปตามแนวถนนบำรุงเมือง ซึ่งสร้างเสร็จสมบูรณ์ในสมัยรัชกาลที่ 5 (นิล หิณชิระ นันทน์ และ เฉลิม แก้วกังวาล, 2509:26) โดยขยายตัวไปถึงบริเวณแขวงวังใหม่ ส่วนทางด้านใต้ขยายออกไปตามแนวถนนเจริญกรุงซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านเรือนและร้านค้าของชาวจีนสาเพ็ง เลยออกมาเป็นย่านการค้าและสถานที่ต่างประเภท (แผนที่ 3.3) ในสมัยรัชกาลที่ 5 นี้เริ่มมีความเจริญแบบตะวันตกเข้ามาหลายอย่าง

สมัยรัชกาลที่ 6-8 เป็นระยะที่ความเจริญและอารยธรรมที่เริ่มเข้ามาในสมัยรัชกาลที่ 5 กระจายตัวออกไป เมืองขยายตัวเต็มพื้นที่ ภายในวงล้อมของคลองผดุงกรุงเกษม มีการเปิดพื้นที่ทางด้านฝั่งธนบุรีโดยการสร้างสะพานพุทธฯ พื้นที่ทางด้านเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือขยายออกไปตามแนวถนนเดิม ด้านตะวันออกขยายออกมาถึงถนนสุขุมวิทตอนต้น บริเวณที่มีการขยายตัวมากขึ้นและมีประชากรอยู่กันอย่างหนาแน่นคือทางด้านใต้ ได้แก่ สาเพ็ง แขวงราชเจริญกรุง ตลอดจนถนนสี่พระยา สุรวงศ์ และสำราญ ในยุคนี้ศูนย์กลางยังอยู่ในเขตเมืองชั้นใน



แผนที่ 3.4 โครงสร้างกรุงรัตนโกสินทร์ยุคใหม่ ปลายรัชกาลที่ 5



แผนที่ 3.5 การใช้ที่ดินหลักในเขตอำเภอชั้นใน กรุงรัตนโกสินทร์ รัชกาลที่ 7

เช่น ย่านบำรุงเมือง เฟื่องนคร บางลำพู เยาวราช บางรัก และ เจริญกรุง ส่วนบริเวณเขตเมืองชั้นนอก ได้แก่ แถบบางซื่อ ลุขุมวิท และพระโขนง ขณะที่ฝั่งธนบุรียังเป็นเรือกล่นและที่อยู่ของคนไทยเช่นเดิม (แผนที่ 3.4 และ 3.5)

หลังจากเปลี่ยนแปลงการปกครอง เมื่อปี พ.ศ. 2475 จังหวัดพระนครและธนบุรีก็มีฐานะเป็นจังหวัด ขณะเดียวกันก็มีการตราพระราชบัญญัติจัดระเบียบเทศบาล พ.ศ. 2476 และได้จัดตั้ง เทศบาลนครกรุงเทพและเทศบาลนครธนบุรีในปี พ.ศ. 2480 มีพื้นที่ประมาณ 50.8 และ 47 ตารางกิโลเมตร ตามลำดับ เมืองขยายตัวมากขึ้นเนื่องจากการสร้างถนนอีกหลายสาย ทางเหนือมีถนนพหลโยธินไปสู่ออนเมือง ถนนประดิพัทธ์ ถนนระนอง 1 ถนนระนอง 2 ถนนประชาธิปไตย ทัศนียภาพเมือง มีถนนลูขุมวิท ทัศนียภาพที่สวยงามด้วย ถนนตรอกจันทน์ ฝั่งธนบุรีมีถนน พระเจ้าตากสิน ถนนอินทพรพิทักษ์ และถนนจรัญสนิทวงศ์

ระยะที่ 3 ตั้งแต่ พ.ศ. 2489-ปัจจุบัน (แผนที่ 3.6)

ตั้งแต่ พ.ศ. 2489 เป็นต้นมากรุงเทพมหานครมีการเจริญเติบโตในทุกด้านในลักษณะที่เรียกว่า Primate City ของประเทศ คือความเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร กึ่งทาง เมืองรองประมาณถึง 52 เท่า กล่าวได้ว่า กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางทางด้านเศรษฐกิจและสังคมอย่างแท้จริง

หลังปี พ.ศ. 2500 เป็นต้นมาซึ่งในช่วงหัวเลี้ยวหัวต่อที่จะใช้แผนพัฒนาเศรษฐกิจแห่งชาติแผนแรก มีการเน้นการพัฒนาทางด้านอุตสาหกรรมมากขึ้น ผลผลิตต่าง ๆ เหล่าไหลเข้าสู่กรุงเทพมหานครเพื่อการส่งออกมากขึ้น รวมทั้งประชากรก็เริ่มอพยพเข้ามาเพิ่มขึ้น ในระยะนี้ระบบการคมนาคมเปลี่ยนมาเป็นการคมนาคมทางบกเกือบทั้งหมด จุดลงที่มีอยู่เดิมถูกถมเพื่อสร้างถนนแทน ย่านการค้าขยายตัวจากบริเวณบำรุงเมือง เฟื่องนคร มาจับกลุ่มแถบวังบูรพา เยาวราช และสัมพันธวงศ์ โดยเป็นย่านชุมชนหนาแน่น และเป็นศูนย์กลางการขายส่งสินค้าของชาวสิ้นพื้นที่ชุมชนของกรุงเทพมหานครในระยะนี้ประมาณ 96.4 ตารางกิโลเมตร

ในปี พ.ศ. 2510 กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ส่วนที่เป็นชุมชน ประมาณ 143.42 ตารางกิโลเมตร โดยทางด้านใต้ฝั่งแม่น้ำขยายตัวไปถึงสมุทรปราการ ทางด้านเหนือไปถึงจังหวัดนนทบุรี และทางตะวันตกข้ามฟากไปทางธนบุรี ทางด้านใต้เขตที่อยู่อาศัยเติบโตไปตามถนนลูขุมวิท โดยส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มเขตชั้นกลาง คือเขตยานนาวา และพระโขนงซึ่งเชื่อมต่อกับ

พ.ศ. 2443
Built up area
13 Km²

พ.ศ. 2501
Built up area
90 Km²

พ.ศ. 2524
Built up area
330 Km²

พ.ศ. 2479
Built up area
43 Km²

พ.ศ. 2514
Built up area
184 Km²

พ.ศ. 2496
Built up area
67 Km²



ที่มา: STERNSTIEN, LARRY, PORTRAIT OF BANGKOK (BANGKOK: BANGKOK METRO POLITAN, 1982), P90, 91.

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกะปิ		
แสดง	การขยายตัวของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2443 - 2524	
มาตราส่วน	แผนที่ 3.6	

เขตอุตสาหกรรมในอำเภอเจ้าสึงพราย และพระประแดงของจังหวัดสมุทรปราการ ทางด้านเหนือ
เขตอุตสาหกรรมเริ่มปรากฏในพื้นที่ที่ติดต่อกับ รังสิต จังหวัดปทุมธานี

ปี พ.ศ. 2524 กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ชุมชนเมืองประมาณ 271.45 ตาราง
กิโลเมตร พื้นที่ในเขตชั้นกลางมีความหนาแน่นเพิ่มขึ้น และมีศูนย์กลางชุมชนเพิ่มขึ้นหลายแห่ง เช่น
ย่านสะพานควาย สะพานใหม่ วงเวียนใหญ่ บางแค พระโขนง และบางกะปิ ในระยะนี้ ประชากร
เพิ่มขึ้นรวดเร็วมาก ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ในระยะ 10 ปีที่ผ่านมามีการปรับปรุงถนน
หลายสาย เช่น ถนนรามคำแหง ลูขารภิบาล 1 ถนนพัฒนาการ และถนนธนบุรี-ปากท่อ เป็นต้น

สภาพภูมิประเทศ และภูมิอากาศ

ก. ที่ตั้ง กรุงเทพมหานครตั้งอยู่บริเวณที่ราบลุ่มภาคกลางของประเทศไทย ประมาณ
เส้นละติจูดที่ $13^{\circ} 37'$ เหนือ ลองติจูดที่ $100^{\circ} 29' 57''$ ตะวันออก มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับจังหวัด	นนทบุรี และปทุมธานี
ทิศใต้	ติดต่อกับจังหวัด	สมุทรปราการ และอ่าวไทย
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับจังหวัด	ฉะเชิงเทรา
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับจังหวัด	สมุทรสาคร และจังหวัดนครปฐม

ข. การแบ่งเขตการปกครอง กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ประมาณ 1,568.776
ตารางกิโลเมตร แบ่งการปกครองออกเป็น 24 เขต และมีการแบ่งพื้นที่เขตทั้ง 24 เขต
ออกเป็น 3 ส่วน คือ เขตชั้นนอก 6 เขต เขตชั้นกลาง 7 เขต และเขตชั้นใน 11 เขต
โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยเขตต่าง ๆ ตามตารางที่ 3.1 และแผนที่ 3.7

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3.1 เขตการปกครองและพื้นที่เขต

เขต	พื้นที่/ตารางกิโลเมตร
เขตพระนคร	5.536
เขตป้อมปราบฯ	1.931
เขตปทุมวัน	8.369
เขตสัมพันธวงศ์	1.416
เขตบางรัก	5.536
เขตดุสิต	22.210
เขตพญาไท	17.429
เขตห้วยขวาง	22.579
เขตธนบุรี	8.626
เขตคลองสาน	6.051
เขตบางกอกใหญ่	6.180
รวมเขตชั้นใน	105.963
เขตยานนาวา	36.969
เขตพระโขนง	143.559
เขตบางกะปิ	149.283
เขตบางเขน	169.310
เขตบางกอกน้อย	23.304
เขตภาษีเจริญ	53.947
เขตราชบุรีบูรณะ	42.874
รวมเขตชั้นกลาง	619.246



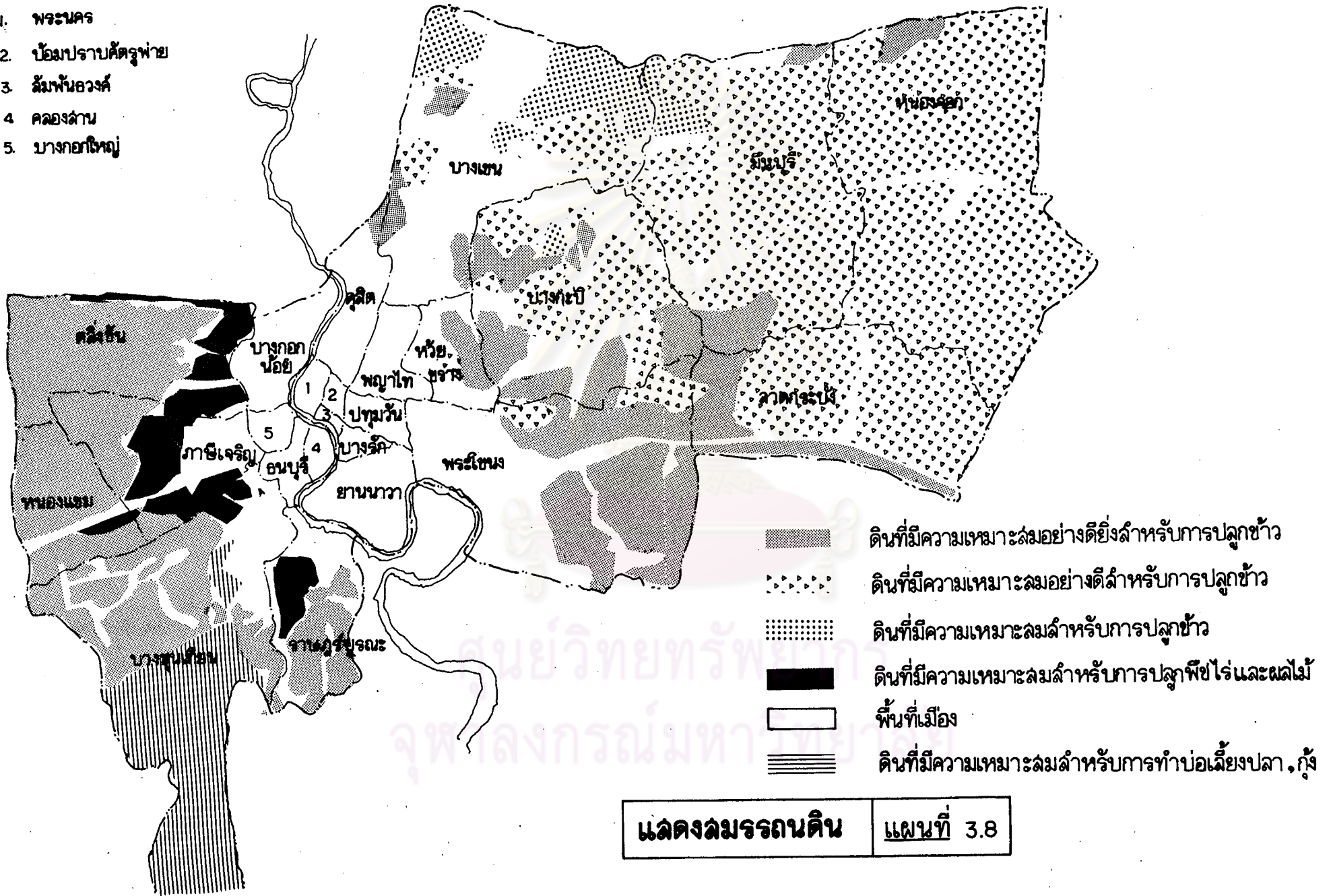
ตารางที่ 3.1 เขตการปกครองและพื้นที่เขต (ต่อ)

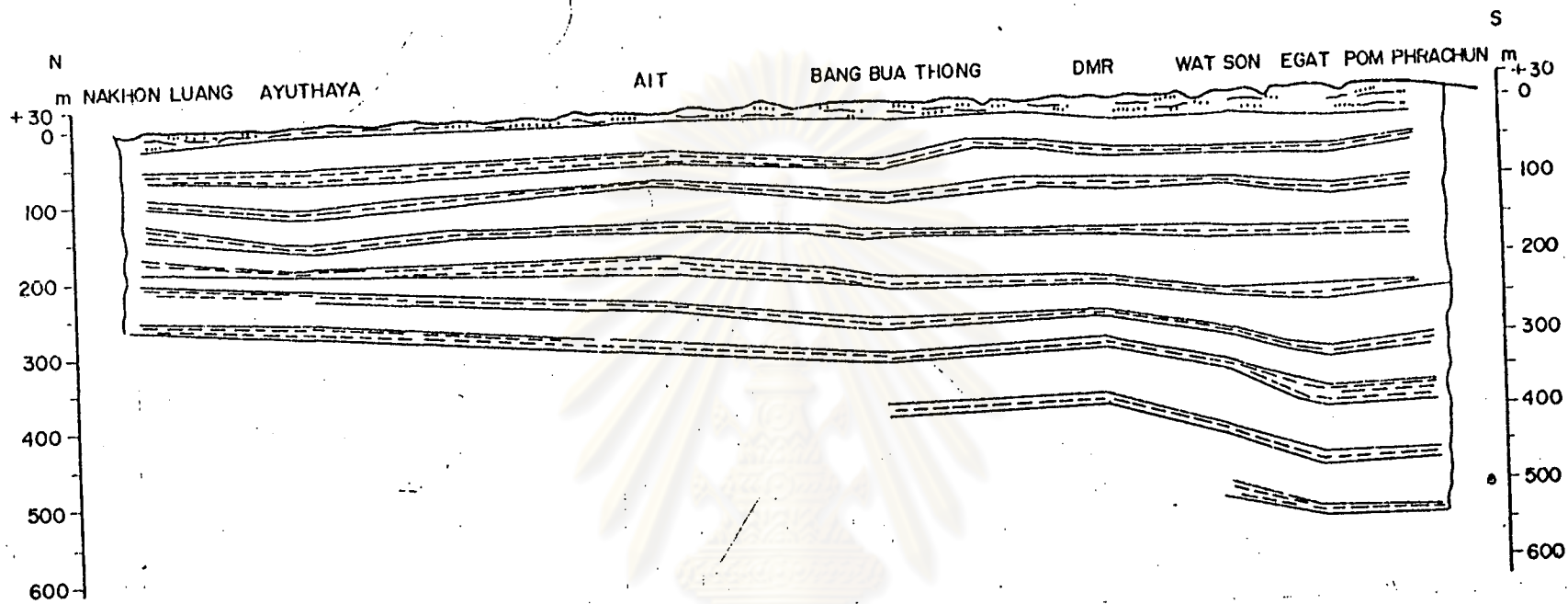
เขต	พื้นที่/ตารางกิโลเมตร
เขตหนองจอก	236.25
เขตมีนบุรี	174.331
เขตลาดกระบัง	123.859
เขตบางขุนเทียน	181.146
เขตตลิ่งชัน	79.698
เขตหนองแขม	48.283
รวมเขตชั้นนอก	843.567
รวมกรุงเทพมหานคร	1,568.776

ค. ลักษณะภูมิประเทศ กรุงเทพมหานครตั้งอยู่บนที่ราบลุ่ม มีแม่น้ำลำคลอง มากมาย แม่น้ำสายสำคัญ คือ แม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งเป็นแม่น้ำที่แบ่งกรุงเทพมหานครออกเป็น 2 ฝั่งคือ ฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรี นอกจากนี้แม่น้ำเจ้าพระยาแล้วกรุงเทพมหานครยังมีลำคลองมากมายที่ สำคัญ ได้แก่ คลองแสนแสบ คลองบางกอกน้อย คลองมหาสวัสดิ์ และคลองประเวศน์บุรีรมย์ เป็นต้น การศึกษาลักษณะภูมิประเทศของกรุงเทพมหานครจะศึกษาส่วนต่าง ๆ คือ




1. ลักษณะทางธรณีวิทยาและสมุทรณาดิน ลักษณะทางธรณีวิทยาของกรุงเทพมหานคร มีลักษณะใกล้เคียงกับที่ราบภาคกลางของประเทศไทย คือโครงสร้างของพื้นดินประกอบด้วยชั้นของดินเหนียวและกรวดทรายหลายชั้น (แผนภูมิ 3.1) ชั้นบนเป็นดินเหนียวซึ่งมีความยืดหยุ่นไวต่อการสั่นสะเทือน เช่น การบรรทุกของหนักที่ส่งการเคลื่อนไหว ผิวถนน และสิ่งก่อสร้าง จะมีการสั่นสะเทือน และ อาจแตกได้ในเวลาอันสั้น ชั้นดินของกรุงเทพมหานครอยู่ลึกจากผิวดิน ประมาณ 400-3,500 เมตร ดังนั้นการก่อสร้างสิ่งเสียดำใช้จ่ายสูงสำหรับการตอกเสาเข็ม สำหรับบ้านสมุทรณาดิน จากการศึกษาของกรมพัฒนาที่ดิน พบว่า พื้นที่ส่วนใหญ่ของกรุงเทพมหานคร มีความเหมาะสมสำหรับการทำการเกษตร โดยระดับความเหมาะสมต่างกันดังนี้ (แผนที่ 3.8)

1. พระนคร
2. บึงประปาศัตรูพ่าย
3. ลัมพันอวงค์
4. คลองด่าน
5. บางกอกใหญ่





EXPLANATION

-  Clay: Bangkok clay, soft on top, stiff at bottom
-  Clay (confining bed): Consists predominantly of stiff clay; with sandy clay or fine sand layers or lenses.
-  Sand and gravel (aquifer): consists of sand and gravel of various sizes and colours moderately to well sorted, subangular to rounded. The aquifers are commonly interbedded with clay layers and lenses.

แผนภูมิ 3.1 โครงสร้างลําดั้งดิน

ก) บริเวณที่มีความเหมาะสมอย่างยิ่งสำหรับการปลูกข้าว พืชมากทางด้าน ตะวันตกของกรุงเทพมหานคร และกระจายอยู่ทั่วไปบริเวณ เขตพระโขนง บางกะปิ และลาด กระบัง

ข) บริเวณที่มีความเหมาะสมอย่างยิ่งสำหรับการปลูกข้าว พืชมากทางฝั่ง ตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ในเขตมีนบุรี หนองจอก ลาดกระบัง และกระจายอยู่ทั่วไปในเขต บางเขน และบางกะปิ

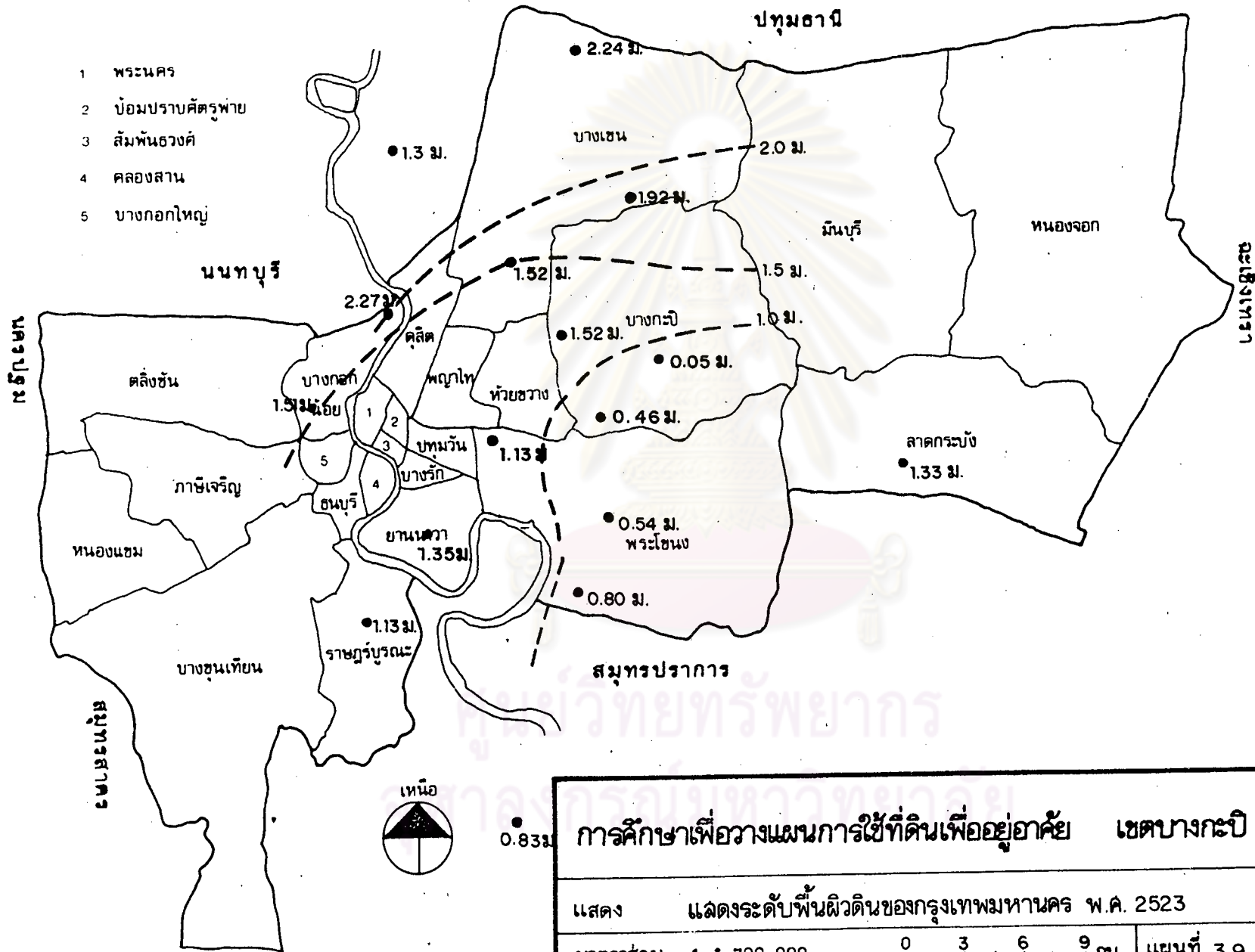
ค) บริเวณที่มีความเหมาะสมสำหรับการปลูกข้าว มีเล็กน้อยในเขตบางเขน มีนบุรี และบางกะปิ

ง) บริเวณที่มีความเหมาะสมสำหรับการปลูกพืชไร่และผลไม้ พืชมากทาง ฝั่งตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ในเขตภาษีเจริญ ดลิ่งชัน บางขุนเทียน และราษฎร์บูรณะ

จ) บริเวณที่เหมาะสมสำหรับการเลี้ยงปลา มีอยู่ในเขตบางขุนเทียนซึ่งเป็น บริเวณที่ติดต่อกับอ่าวไทย

2. ระดับพื้นดินและการทรุดตัวของพื้นดิน ระดับพื้นดินในกรุงเทพมหานครซึ่ง วัดโดยการเดินระดับของกรมแผนที่ทหาร เมื่อต้นปี 2523 พบว่าระดับพื้นดินที่เขตพระโขนง สูงเพียง 55 ซม. และที่บางนาสูงเพียง 86 ซม. เหตุระดับน้ำทะเลปานกลาง หรือกล่าวได้ว่าบริเวณด้านตะวันออกและตะวันออกเฉียงใต้ของกรุงเทพมหานคร จากบริเวณหัวหมาก พระโขนง ถึงลำโพง มีระดับพื้นดินต่ำกว่า 1 เมตร เหตุระดับน้ำทะเลปานกลาง และในเขตใจกลาง กรุงเทพมหานคร จะมีระดับประมาณ 1-1.5 เมตร และบริเวณตอนเหนือบริเวณตอนเมืองจะมีระดับ สูงกว่า 2 เมตร เหตุระดับน้ำทะเลปานกลาง (แผนที่ 3.9) ในปี พ.ศ. 2525 ได้มีการ วัดระดับพื้นดินอีกครั้ง พบว่าทางด้านตะวันออกและตะวันออกเฉียงใต้ของกรุงเทพมหานครอยู่สูงจาก ระดับน้ำทะเลปานกลางประมาณ 30-50 เซนติเมตรเท่านั้น และบางแห่งอยู่ต่ำกว่าระดับน้ำทะเล ปานกลาง เช่น บริเวณมหาวิทยาลัยรามคำแหง ซึ่งพื้นที่จะเป็นแอ่งรูปกะทะ แต่เนื่องจากขอบแอ่ง ยังอยู่สูงกว่าระดับน้ำทะเลถึงกันไว้มิให้น้ำทะเลท่วมเข้ามาได้ เมื่อใดที่ขอบแอ่งด้านที่ติดกับทะเล ทรุดตัวลงมีระดับต่ำกว่าระดับน้ำทะเลปานกลางกรุงเทพมหานครก็จะจมอยู่ใต้น้ำทะเล (วสี รามณรงค์, 2525: 98)

- 1 พระนคร
- 2 บ่อมปราบศัตรูพาย
- 3 สัมพันธวงศ์
- 4 คลองสาน
- 5 บางกอกใหญ่



0.83 ม.	การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกะปิ	 31
แสดง	แสดงระดับพื้นผิวดินของกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2523	
มาตราส่วน 1 : 300,000	0 3 6 9 กม.	

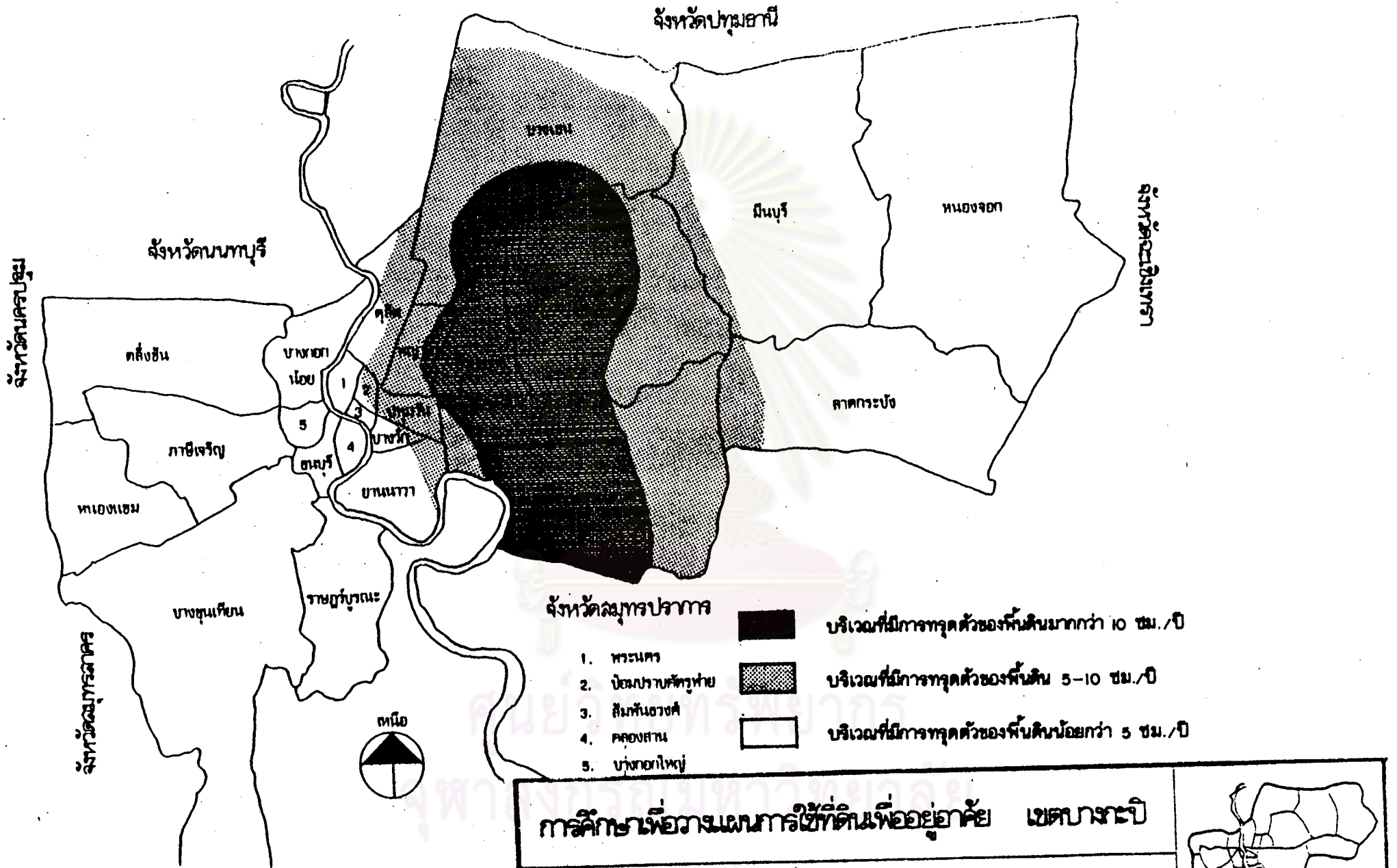
จากข้อมูลระดับพื้นดินดังกล่าวจะเห็นว่าระดับพื้นดินของกรุงเทพมหานครมีการทรุดตัวลงซึ่งสถาบันเทคโนโลยีหลายแห่งได้ทำการศึกษา และแบ่งบริเวณที่มีการทรุดตัวของพื้นดินออกเป็น 3 ระดับ คือ (แผนที่ 3.10)

ก) บริเวณที่มีการทรุดตัวของพื้นดินมากกว่า 10 เซนติเมตรต่อปีขึ้นไป ได้แก่ พื้นที่ เขตพระโขนง เขตบางกะปิ เขตห้วยขวาง เขตอำเภอพระประแดง อำเภอเมืองสมุทรปราการ และเขตชุมชน โรงงานอุตสาหกรรมระหว่างเขตมีนบุรี - ลาดกระบัง และบางพลี

ข) บริเวณที่มีการทรุดตัวของพื้นดินระหว่าง 5-10 เซนติเมตรต่อปี ได้แก่พื้นที่ ในเขตบางเขน เขตดุสิต เขตพญาไท เขตปทุมวัน เขตบางรัก และเขตยานนาวา

ค) บริเวณที่มีการทรุดตัวของพื้นดินน้อยกว่า 5 เซนติเมตรต่อปี ได้แก่ บริเวณที่ นอกเหนือจากบริเวณที่ 1 และ 2 ของกรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ

3. ระดับน้ำใต้ดิน ชั้นน้ำบาดาลซึ่งอยู่ใต้พื้นดินในกรุงเทพมหานคร นั้น เป็นชั้นน้ำที่มีแรงดัน ดังนั้นเมื่อเจาะบ่อลึกถึงชั้นน้ำ น้ำบาดาลที่อยู่ในชั้นน้ำจะถูกดันขึ้นมาเหนือชั้นน้ำสำหรับระดับน้ำบาดาล ในปี พ.ศ. 2501-2502 ที่มีการเจาะบ่อเพื่อการประปาเพิ่มขึ้นนั้น ระดับน้ำลึกสุดอยู่บริเวณมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เขตพระนคร ซึ่งอยู่ลึกประมาณ 12.19 เมตร จากผิวดิน และบริเวณวัดสุทัศน์ เขตพระนคร ซึ่งลึกประมาณ 8.43 เมตร บริเวณที่มีระดับน้ำบาดาลค่อนข้างลึกอีกแห่งคือ บริเวณชอยจอมพล ถนนลาดพร้าว เขตบางเขน ส่วนทางด้านตะวันออก เช่นบริเวณชอยประสานมิตร ชอยชัยพฤกษ์ ถนนสุขุมวิท ระดับน้ำบาดาลลึกประมาณ 5 และ 4 เมตรตามลำดับ และซึ่งออกไปทางตะวันออกมากขึ้นระดับน้ำยิ่งตื้นขึ้น หลังจากปี พ.ศ. 2511-2512 การเจาะบ่อน้ำบาดาลและการใช้น้ำบาดาลเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งทางด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร ได้แก่บริเวณ เขตพระโขนง ห้วยหมาก บางกะปิ และลำโพง ซึ่งมีบ้านจัดสรรเกิดเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งการเพิ่มขึ้นของโรงงานอุตสาหกรรมย่านปู่เจ้าลี้มิงพราย และเนื่องจากน้ำประปาจากโรงกรองของการประปานครหลวงส่งไปไม่ถึง บริเวณดังกล่าวจึงใช้น้ำบาดาลเพียงอย่างเดียว ไม่ว่าจะตามบ้านเรือน บ้านจัดสรร โรงงานอุตสาหกรรมย่านชานเมืองหรือโรงแรมและสถานอาบอบนวดในใจกลางกรุงเทพมหานคร ดังนั้นการลดลงของระดับน้ำบาดาลจึงเป็นไปอย่างรวดเร็ว ในปี พ.ศ. 2517 ระดับน้ำบาดาล บริเวณใจกลางกรุงเทพฯ ด้านตะวันออก ตะวันออกเฉียงใต้ และด้านตะวันออกเฉียงเหนือของกรุงเทพมหานครอยู่ในระดับ



จังหวัดสมุทรปราการ

1. พระนคร
2. ป้อมปราบศัตรูพ่าย
3. สัมพันธวงศ์
4. คลองสาน
5. บางกอกใหญ่

- บริเวณที่มีการหลุดตัวของพื้นดินมากกว่า 10 ซม./ปี
- บริเวณที่มีการหลุดตัวของพื้นดิน 5-10 ซม./ปี
- บริเวณที่มีการหลุดตัวของพื้นดินน้อยกว่า 5 ซม./ปี

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางระปิ		
แสดง ระดับการหลุดตัวของพื้นดิน ในเขตกรุงเทพมหานคร		
มาตราส่วน 1 : 300,000		

ใกล้เคียงกัน คือลึกจากผิวดินประมาณ 27-30 เมตร (แผนภูมิ 3.2) หลังจากปี พ.ศ. 2517 ระดับน้ำบาดาลลดลงมากขึ้น บางแห่งลดลงปีละ 2-3 เมตร บางแห่งมากกว่า 3 เมตร ในปี พ.ศ. 2522 บริเวณที่มีประชากรอยู่หนาแน่น แถบพระโขนง ห้วยขวาง ลาดพร้าว หัวหมาก และลำโพงมีระดับน้ำบาดาลอยู่ที่ลึกถึง 40 เมตรจากระดับผิวดิน (แผนภูมิ 3.3) และในปี พ.ศ. 2525 บริเวณที่มีระดับน้ำบาดาลลึกที่สุดคือบริเวณซอยโชคชัย 4 ถนนลาดพร้าว เขตบางกะปิ โดยมีระดับน้ำลึกประมาณ 54 เมตรจากผิวดิน จากการศึกษาาระดับน้ำบาดาลตั้งแต่ พ.ศ. 2501-2525 จะเห็นว่า เดิมระดับน้ำบริเวณใจกลางเมือง (เขตพระนคร) ลึกจากผิวดินมากที่สุดโดยบริเวณชานเมืองจะมีระดับน้ำผิวดินตื้นกว่า ต่อมาในระยะหลังบริเวณชานเมืองมีการใช้น้ำบาดาลเพิ่มมากขึ้นกว่าบริเวณเขตชั้นใน ทำให้ระดับน้ำบาดาลลดลงเร็วมาก และปัจจุบันระดับน้ำลึกสุดของกรุงเทพมหานครอยู่บริเวณชานเมือง ซึ่งถ้าไม่มีการควบคุมการใช้น้ำบาดาลต่อไปแล้วก็จะเกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น ปัญหาแผ่นดินทรุด ปัญหาการแทรกซึมของน้ำเค็ม ปัญหาการรูดน้ำบาดาลไม่ได้ เป็นต้น อย่างไรก็ตามปัจจุบันทางหน่วยราชการได้กำหนดมาตรการต่าง ๆ ในการควบคุมการใช้น้ำบาดาลแล้ว (วสี รามณรงค์, 2525: 88-92)

4. สภาพภูมิอากาศ จากสถิติภูมิอากาศในคาบ 30 ปี (พ.ศ. 2494-2523)

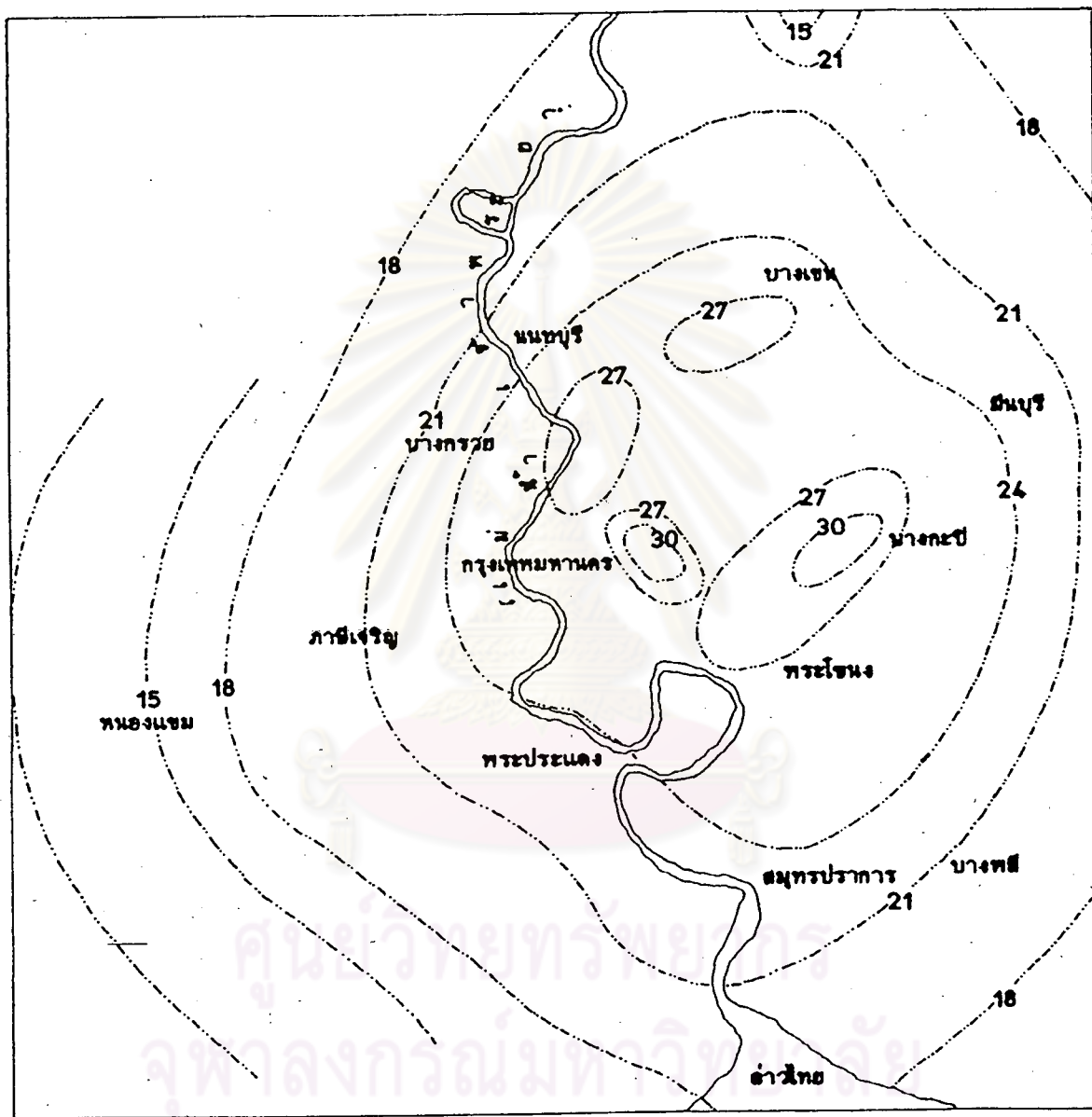
ของกรมอุตุนิยมวิทยา อาลสรุปสภาพภูมิอากาศได้ดังนี้

1. อุณหภูมิ อุณหภูมิเฉลี่ยปานกลางของกรุงเทพมหานครประมาณ 27.7°C โดยมีค่าเฉลี่ยต่ำสุดในเดือนธันวาคมประมาณ 25.5°C และสูงที่สุดในเดือนเมษายนประมาณ 29.6°C ส่วนค่าเฉลี่ยอุณหภูมิสูงสุดในรอบ 30 ปีประมาณ 31.3°C - 34.9°C ขณะที่ค่าเฉลี่ยอุณหภูมิต่ำสุดประมาณ 20.6°C - 25.7°C (แผนภูมิ 3.4)

2. ความชื้นสัมพัทธ์ ความชื้นสัมพัทธ์ของกรุงเทพมหานครเฉลี่ยในรอบปีประมาณ 78% โดยมีความชื้นสัมพัทธ์น้อยที่สุดในเดือนมกราคม ประมาณ 73.0% และความชื้นสัมพัทธ์สูงสุดในเดือนกันยายนซึ่งเป็นเดือนที่มีปริมาณฝนตกมากที่สุดในรอบปีโดยมีความชื้นสัมพัทธ์ประมาณ 84.0%

3. ลักษณะฝนและปริมาณน้ำฝน ฤดูฝนในบริเวณกรุงเทพมหานครพอจะแบ่งออกได้เป็น 3 ช่วงและมีลักษณะ ดังนี้

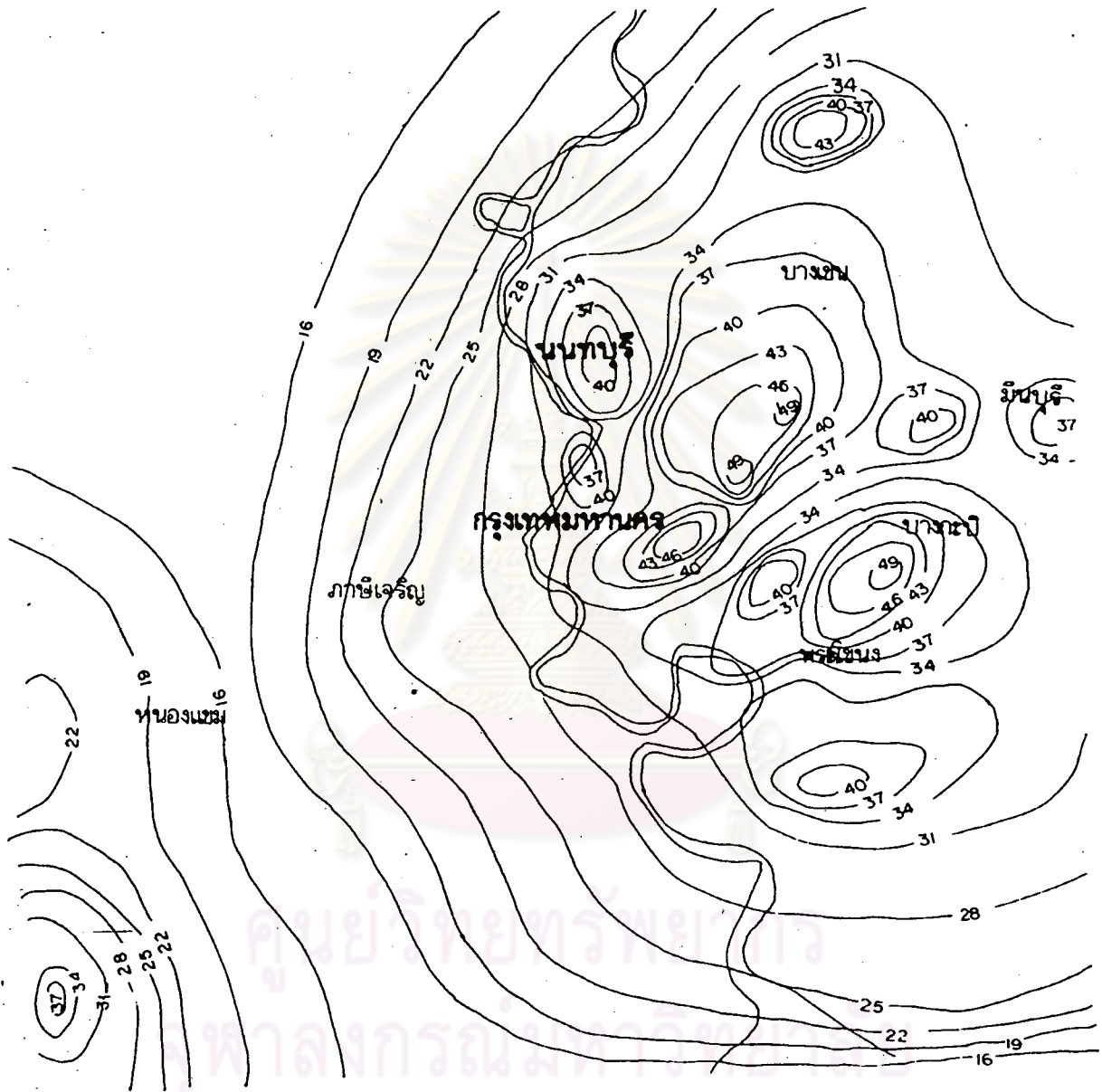
แผนภูมิที่ 3.2 แสดงระดับน้ำบาดาลในชั้นน้ำบริเวณกรุงเทพมหานครในปีพ.ศ. ๒๕๑๗



—15— ระดับน้ำบาดาล (เมตร) ในชั้นน้ำนครหลวง

แผนภูมิ 3.3 แสดงระดับน้ำบาดาลในชั้นน้ำบริเวณกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2522

36



40- ระดับน้ำบาดาล (เมตร)

3.1 ช่วงต้นฤดูฝน ประมาณกลางเดือนพฤษภาคมถึงสิ้นเดือนมิถุนายน เป็นช่วงที่ร่องมรสุมเลื่อนขึ้นมาจากทางใต้พัดผ่านกรุงเทพมหานคร โดยมีมรสุมตะวันตกเฉียงใต้เริ่มพัดเข้าปกคลุมบริเวณกรุงเทพมหานครทำให้ฝนที่ตกในช่วงต้นฤดูนี้เป็นฝนที่ตกเฉพาะแห่งในพื้นที่ไม่กว้างนักและตกในช่วงเวลาสั้น ๆ แต่มีความแรงอยู่ในเกณฑ์สูงในระยะเวลา 2 ชั่วโมงแรก

3.2 ช่วงกลางฤดูฝน ประมาณเดือนกรกฎาคมถึงสิงหาคม เป็นช่วงที่กรุงเทพมหานครอยู่ภายใต้อิทธิพลของมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ และอาจมีพายุหมุนเขตร้อนเคลื่อนตัวเข้ามายังบริเวณตอนบนของประเทศเฉลี่ยประมาณปีละ 1 ลูก ซึ่งอาจจะมีฝนตกทำให้กระทบกระเทือนต่อลมฟ้าอากาศของกรุงเทพมหานครในทางอ้อม ฝนในช่วงกลางฤดูนี้เป็นฝนที่มีความแรงโดยเฉลี่ยไม่มากนัก และช่วงที่ตกมักจะไม่นาน ปริมาณฝนในช่วงแรกอยู่ในเกณฑ์ไม่มากนัก แต่ปริมาณจะเพิ่มมากขึ้นในช่วงหลัง

3.3 ช่วงปลายฤดูฝน ประมาณเดือนกันยายนถึงกลางเดือนตุลาคม บริเวณกรุงเทพมหานครตกอยู่ภายใต้อิทธิพลของลมมรสุมตะวันตกเฉียงใต้ และอาจมีพายุหมุนเขตร้อนเคลื่อนตัวเข้ามายังภาคกลางหรืออาจผ่านกรุงเทพมหานครโดยเฉลี่ยประมาณปีละ 2 ลูก และตอนปลายฤดูฝนจะมีร่องมรสุมเคลื่อนที่ผ่านกรุงเทพมหานครไปยังบริเวณตอนล่างของประเทศเป็นการสิ้นสุดฤดูฝนของกรุงเทพมหานครทำให้ฝนในช่วงปลายฤดูนี้เป็นฝนที่ตกต่อเนื่องกันหลายชั่วโมงหรือหลายวัน ตกเป็นบริเวณกว้างและยึดเหนี่ยวมีปริมาณน้ำฝนมาก ดังนั้นระยะนี้อาจเกิดน้ำท่วมในบริเวณกรุงเทพมหานครได้ง่าย (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ 2525: 12-14) สำหรับปริมาณน้ำฝนมีมากที่สุดในช่วงเดือนกันยายนประมาณ 341.8 มม. และน้อยสุดในเดือนธันวาคม ประมาณ 8.9 มม. (แผนภูมิ 3.4)

โครงข่ายการคมนาคมขนส่ง กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางการคมนาคมทั้งทางบก ทางน้ำ และทางอากาศ ในการติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียงสามารถติดต่อได้สะดวกโดยการคมนาคมทางบก สำหรับการคมนาคมทางน้ำมีเส้นทาง การคมนาคมติดต่อกับทุกจังหวัดในประมณฑลและใกล้เคียง แต่ปัจจุบันยังไม่มีการพัฒนา ส่วนใหญ่เน้นการขนส่งและการท่องเที่ยว ยกเว้นเส้นทางสู่จังหวัดนนทบุรี ที่มีเรือด่วนเสียบแม่น้ำเจ้าพระยารับส่งผู้โดยสารจากกรุงเทพมหานครไปจังหวัดนนทบุรี ส่วนการคมนาคมทางอากาศติดต่อกับจังหวัดในประมณฑลและใกล้เคียงไม่มีเส้นทางเดินอากาศ การคมนาคมทางบกมีระบบโครงข่ายการคมนาคมที่สำคัญ 2 ประเภท คือ โครงข่ายทางคมนาคมทางรถไฟ และโครงข่ายถนน

ก. โครงการคมนาคมทางรถไฟ โครงการคมนาคมทางรถไฟสามารถติดต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและจังหวัดรอบ ๆ กรุงเทพมหานคร ได้เกือบทุกจังหวัดยกเว้นจังหวัดนนทบุรี และสมุทรปราการ ปัจจุบันมีเส้นทางรถไฟ 4 สาย แต่ละสายมีจุดเริ่มต้นเส้นทางในกรุงเทพมหานคร โดยมีจุดปลายทางอยู่ในส่วนภูมิภาคของประเทศ และมีบางสายติดต่อกับต่างประเทศ เช่น สายใต้ ติดต่อกับมาเลเซีย เส้นทางรถไฟ 4 สายดังกล่าวได้แก่ (แผนที่ 3.11, 3.13)

1. สายเหนือ เริ่มต้นที่สถานีรถไฟกรุงเทพฯ (หัวลำโพง) ผ่านเขตปทุมวัน ดุสิต และบางเขน ในเขตกรุงเทพมหานคร ผ่านอำเภอธัญบุรี และอำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ไปสู่จังหวัดต่าง ๆ ในภาคเหนือ และแยกออกไปทางภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ระยะทางจากสถานีกรุงเทพฯ ถึง สถานีเขียงราก อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ประมาณ 37 กม.

มีจุดรับส่ง และสถานีในเขตกรุงเทพมหานคร 18 แห่ง และในเขตจังหวัดปทุมธานี 5 แห่ง

2. สายใต้ เริ่มต้นจากสถานีรถไฟ 2 แห่ง คือ จากสถานีรถไฟกรุงเทพฯ ผ่านเขต ปทุมวัน เขตดุสิต เขตบางเขน พบกับเส้นทางที่ออกจากสถานีรถไฟบางกอกน้อย ที่ชุมทางตลิ่งชัน เขตตลิ่งชัน จากเขตตลิ่งชันผ่านอำเภอนครชัยศรี อำเภอกำแพงแสน จังหวัดนครปฐม ไปติดต่อกับจังหวัดต่าง ๆ ในภาคใต้ ระยะทางจากสถานีกรุงเทพฯ ถึงสถานีทะเลบก อ.กำแพงแสน จังหวัดนครปฐม ตามทางรถไฟ ประมาณ 116 กิโลเมตร มีจุดรับส่งและ สถานีในเขตกรุงเทพฯ 14 แห่ง และในเขตจังหวัดนครปฐม 13 แห่ง

3. สายตะวันออก เริ่มต้นจากสถานีรถไฟกรุงเทพฯ ผ่านเขตปทุมวัน เขตพญาไท เขตพระโขนง และเขตลาดกระบัง ไปจังหวัดฉะเชิงเทรา และปราจีนบุรี ระยะทางจากสถานีกรุงเทพฯถึงจังหวัดฉะเชิงเทราประมาณ 40 กม. มีจุดรับส่งและสถานีในกรุงเทพมหานคร 8 แห่ง

4. สายแม่กลอง เริ่มจากวงเวียนใหญ่ ผ่านเขตธนบุรี เขตบางขุนเทียน เข้าสู่จังหวัดสมุทรสาคร ไปสิ้นสุดที่จังหวัดสมุทรสงคราม ระยะทางจากวงเวียนใหญ่ถึงสมุทรสาคร ประมาณ 34 กิโลเมตร มีจุดรับส่งและสถานีในเขตกรุงเทพมหานคร 7 แห่ง ในจังหวัดสมุทรสาคร 5 แห่ง

ข. โครงการถนน กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางการคมนาคมทางถนน จะเห็นได้ว่าทางหลวงแผ่นดินทุกสายเริ่มต้นที่กรุงเทพมหานคร ออกไปติดต่อกับจังหวัดต่าง ๆ ในภูมิภาค ในลักษณะเส้นทางที่มีที่แผ่ขยายออกไป ทั้งทางด้านเหนือ ใต้ ตะวันออกและตะวันตก และในอนาคตมีโครงการถนนวงแหวนรอบนอก โดยกรมทางหลวง เชื่อมถนนสายรัศมีเหล่านี้ ถนนสายสำคัญ ๆ ที่ติดต่อกับ

จังหวัดใกล้เคียงและจังหวัดในภูมิภาคดังกล่าวได้แก่ (แผนที่ 3.11)

1. ทางด้านเหนือ ถนนสายต่าง ๆ ที่ติดต่อกับจังหวัดในภาคเหนือผ่านจังหวัดนันทบุรี และปทุมธานีได้แก่

- ก) ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1) ผ่านเขตพญาไท บางเขน เข้าสู่จังหวัดปทุมธานี ไปสู่จังหวัดต่าง ๆ ทางภาคเหนือและตะวันออกเฉียงเหนือ
- ข) ทางหลวงหมายเลข 306 (ถนนติวานนท์) ผ่านเขตดุสิต เข้าสู่จังหวัดนันทบุรี และปทุมธานี และไปเชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 307 ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาไปจังหวัดปทุมธานี
- ค) ทางหลวงหมายเลข 3215 (บางกรวย บางใหญ่ บางบัวทอง ไทรน้อย) เชื่อมกรุงเทพมหานครบริเวณเขตบางกอกน้อย กับตำบลบางกรวย บางใหญ่ บางบัวทอง ไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี
- ง) ทางหลวงหมายเลข 31 (ถนนวิภาวดี-รังสิต) ออกจากเขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 ที่รังสิต จังหวัดปทุมธานี

2. ทางด้านตะวันตก ถนนสายต่าง ๆ ที่ติดต่อกับจังหวัดในภาคใต้ และภาคตะวันตกผ่านจังหวัดนครปฐมและจังหวัดสมุทรสาคร ได้แก่

- ก) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (เพชรเกษม) ผ่านเขตบางกอกใหญ่ เขตภาษีเจริญ เขตหนองแขม บางส่วนของจังหวัดสมุทรสาคร เข้าสู่จังหวัดนครปฐม ไปสู่จังหวัดต่าง ๆ ทางภาคใต้และตะวันตก
- ข) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 35 (ธนบุรี-ปากท่อ) ผ่านเขตบางขุนเทียน เข้าสู่จังหวัดสมุทรสาคร สมุทรสงครามและจังหวัดในภาคใต้
- ค) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3242 (ถนนเอกชัย) ผ่านเขตบางขุนเทียน ไปเชื่อมกับถนนธนบุรี-ปากท่อ ในพื้นที่และจังหวัดสมุทรสาคร
- ง) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 338 (บางกอกน้อย-นครชัยศรี) ผ่านเขตบางกอกน้อย เขตตลิ่งชัน ไปเชื่อมกับถนนเพชรเกษม ในเขตจังหวัดนครปฐม เข้าสู่จังหวัดต่าง ๆ ราชบุรี จังหวัดในภาคตะวันตก และภาคใต้

3. ทางด้านใต้ ประกอบด้วยทางหลวง 2 สาย คือ

ก) ทางหลวงแผ่นดินสาย 3 (ลูขุมวิท) ผ่านเขตพระโขนง เข้าเขตจังหวัดสมุทรปราการ ติดต่อกับเขตต่าง ๆ ทางภาคตะวันออก ลมัยก่อนทางหลวงแผ่นดินสายนี้เป็นเส้นทางสายหลักของภาคตะวันออก ปัจจุบันส่วนใหญ่ใช้ทางหลวงสาย 34 แทน

ข) ทางหลวงหมายเลข 303 (ถนนสุขสวัสดิ์) ผ่านเขตราษฎร์บูรณะ เข้าเขตอำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ

4. ทางด้านตะวันออก ประกอบด้วยทางหลวง 2 สาย คือ

ก) ทางหลวงหมายเลข 34 (ถนนบางนา-ตราด) ผ่านเขตพระโขนง เข้าจังหวัดสมุทรปราการ ไปจังหวัดต่าง ๆ ทางภาคตะวันออก โดยไปเชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 3 ในเขตจังหวัดฉะเชิงเทรา

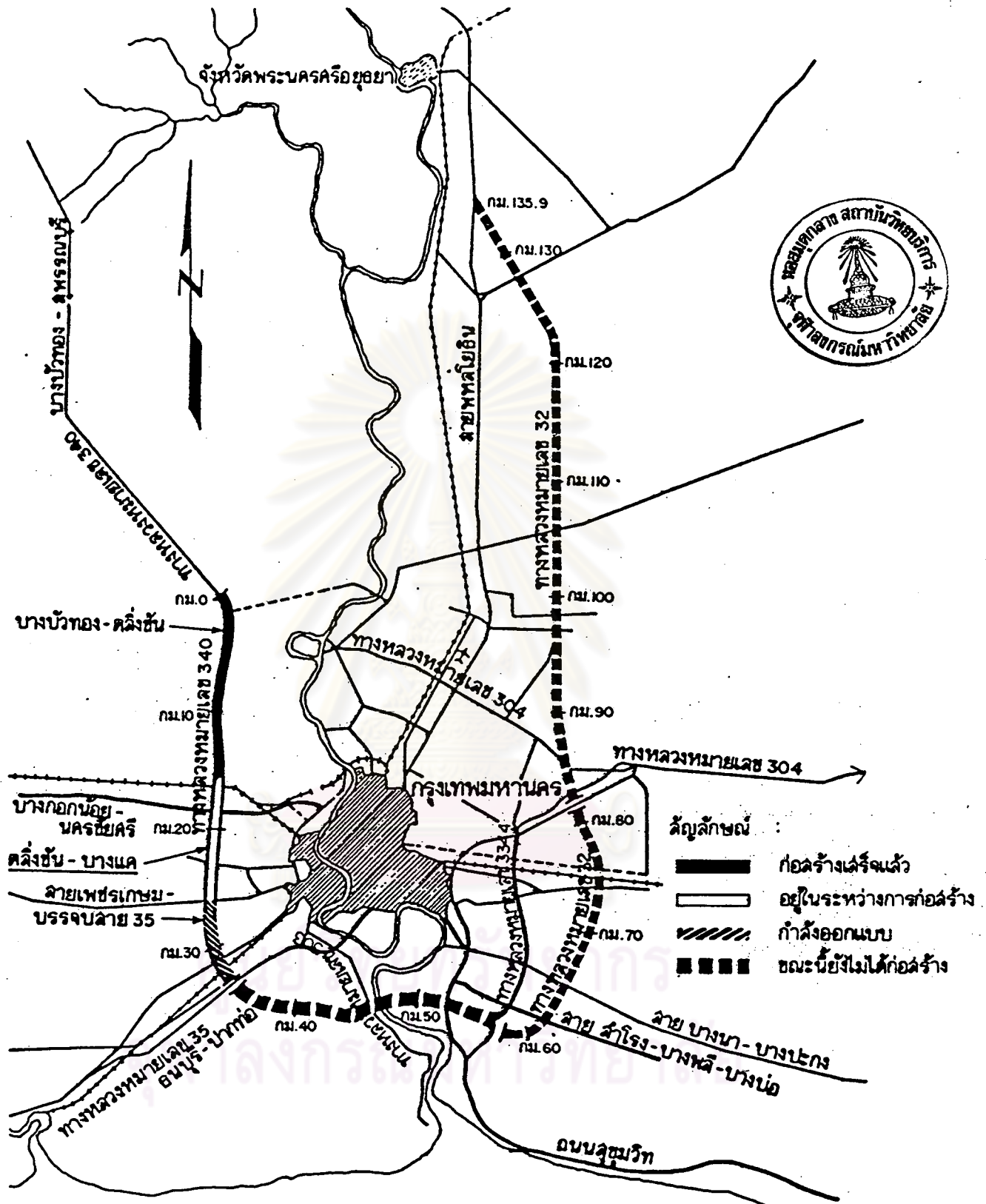
ข) ทางหลวงหมายเลข 3185 (ถนนลาดพร้าว) เชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 3278 บริเวณตลาดบางกะปิ และไปเชื่อมถนนทางหลวงสาย 304 ในพื้นที่เขตมีนบุรี ผ่านเขตมีนบุรี หนองจอก เข้าสู่จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดทางภาคตะวันออก และตะวันออกเฉียงเหนือ

5. ถนนวงแหวนรอบนอก ถนนวงแหวนมี 3 สาย คือ วงแหวนชั้นใน ชั้นกลาง

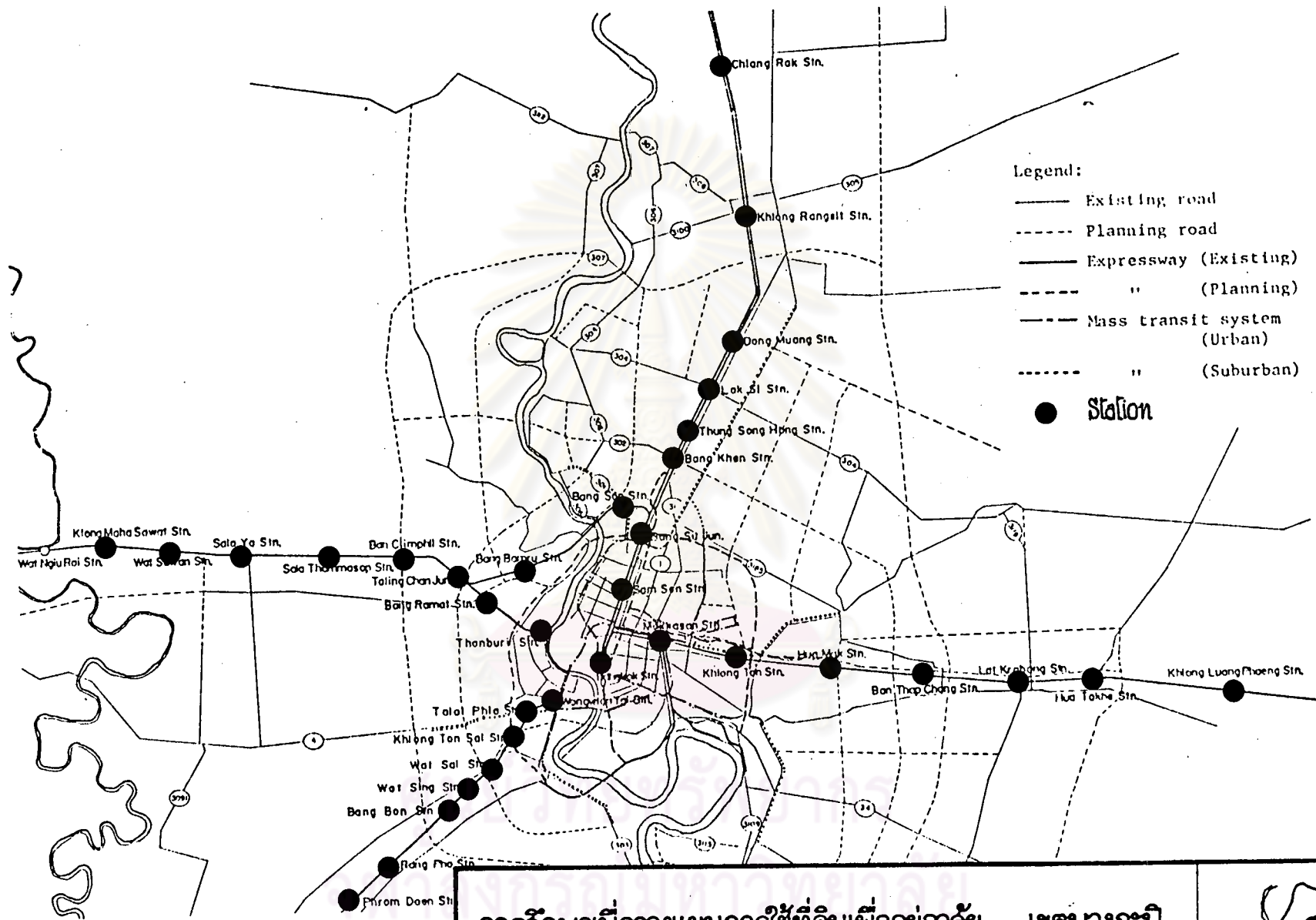
และชั้นนอก ถนนวงแหวนชั้นนอก เป็นถนนที่เชื่อมบางส่วนของกรุงเทพมหานคร ปริมณฑลและจังหวัดใกล้เคียง ปัจจุบันกำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างบางส่วน ถนนวงแหวนรอบนอก แบ่งออกเป็น 4 ตอน คือ (แผนที่ 3.12)

ตอนที่ 1 เริ่มที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ผ่านท้องที่อำเภอบางใหญ่ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และเขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร ไปติดกับถนนบางกอกน้อย-นครชัยศรี ถนนเพชรเกษม และถนนธนบุรี-ปากท่อ ความยาวประมาณ 33 กม.

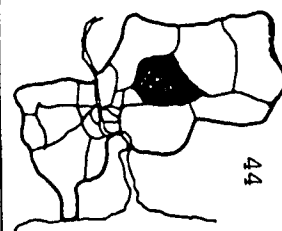
ตอนที่ 2 เริ่มจากจุดตัดที่ถนนสายธนบุรี-ปากท่อ ไปตัดถนนสายดาวคะนอง-ป้อมพระจุล จากนั้นก็จะเป็นอุโมงค์ลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยา ข้ามไปทางฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา ตัดกับถนนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ ตัดกับถนนสายลำโพง-บางพลี-บางบ่อ ระยะทางประมาณ 23 กิโลเมตร



การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย		เขตบางกะปิ	
แสดง	ทางหลวงวงแหวนรอบนอก		
ที่มา :	กรมทางหลวง	แผนที่ 3.12	



- Legend:
- Existing road
 - - - Planning road
 - Expressway (Existing)
 - - - " (Planning)
 - - - Mass transit system (Urban)
 - - - " (Suburban)
 - Station

<p>การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกะปิ</p>		
<p>แสดง ลักษณะชนลงผู้โดยลารทางรถไฟ</p>		
<p>มาตราส่วน 1 : 300,000</p>	<p>0 3 6 9 กม.</p>	

ตอนที่ 3 เริ่มจากปลายทางตอนที่ 4 ขึ้นไปทางเหนือ ตัดกับถนนสุยาภิบาล
2 ถนนรามอินทรา ไปตัดกับถนนพหลโยธิน พบทางหลวงสายเอเชีย ตอนเหนือด้านเก็บค่าธรรมเนียม
เนียมผ่านทางบางปะอิน ระยะทางประมาณ 53 กิโลเมตร

นอกจากเส้นทางถนนสายต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้ว โครงการย้ายถนนของ
กรุงเทพมหานคร จังหวัดในปริมณฑลและใกล้เคียงยังมีเส้นทางย่อย ๆ อีกหลายสาย เช่น ทาง
หลวงหมายเลข 3097, 3119, 3256 3090, 3091 เป็นต้น

ค. ปริมาณการจราจร จากแผนที่ 3.11 แสดงปริมาณจราจร จะเห็นว่า
เส้นทางติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียงที่มีปริมาณการจราจรสูงสุด คือ ทางหลวงหมายเลข 3 ติดต่อกับ
จังหวัดสมุทรปราการ โดยในปี พ.ศ. 2526 มีปริมาณการจราจรประมาณ 52,309 คัน ต่อวัน
รองลงมาคือ ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ติดต่อกับจังหวัดปทุมธานีและจังหวัดใน
ภาคเหนือ มีปริมาณการจราจรประมาณ 32,861 คัน ต่อวัน ทางหลวงหมายเลข 303 ผ่านเขต
ราชบุรีบุรีระ ติดต่อกับอำเภอพระประแดงจังหวัดสมุทรปราการ มีปริมาณการจราจรประมาณ
25,119 คัน ต่อวัน ทางหลวงหมายเลข 4 ติดต่อกับจังหวัดนครปฐม ปริมาณการจราจรประมาณ
24,991 คัน ต่อวัน ทางหลวงหมายเลข 34 ติดต่อกับจังหวัดสมุทรปราการด้านอำเภอบางพลี
และจังหวัดทางภาคตะวันออก มีปริมาณการจราจรประมาณ 20,298 คัน ต่อวัน จากข้อมูลปริมาณ
การจราจรดังกล่าวจะเห็นว่าเส้นทางที่มีปริมาณการจราจรหนาแน่นคือ ทางหลวงหมายเลข 3
ซึ่งติดต่อกันระหว่างจังหวัดกรุงเทพมหานคร กับสมุทรปราการ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าทั้งสองจังหวัดนี้มีการ
ติดต่อกันมากกว่าจังหวัดอื่น ๆ ซึ่งไม่เฉพาะทางหลวงหมายเลข 3 เท่านั้น ทางหลวงหมายเลข 303
ที่ติดต่อกับจังหวัดสมุทรปราการด้านอำเภอพระประแดง ก็เป็นเส้นทางที่มีปริมาณการจราจรสูงอีก เส้นทางนี้

จากการศึกษาระบบโครงข่ายการคมนาคมและปริมาณการจราจรอาจกล่าว
ได้ว่ากรุงเทพมหานครสามารถติดต่อกับจังหวัดใกล้เคียง โดยเฉพาะจังหวัดในปริมณฑลได้สะดวกทุก
จังหวัด โดยจังหวัดที่อยู่ใกล้กว่าจะได้เปรียบในเรื่องระยะเวลาในการเดินทาง เช่น จังหวัด
สมุทรปราการ จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นเหตุให้ประชากรที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด
นี้สามารถเดินทางเข้ามาทำงานและใช้บริการในกรุงเทพมหานคร และประชากรที่อยู่อาศัยในเขต
กรุงเทพมหานครสามารถเดินทางไปทำงานในจังหวัดเหล่านี้ ประเภทเข้าไปเป็นกลับได้ ทำให้
การจราจรในถนนที่ติดต่อกับ 3 จังหวัดนี้มีปริมาณสูงกว่าถนนสายอื่น ๆ

สภาพทางเศรษฐกิจสังคมและการให้บริการพื้นฐาน

ก. สภาพทางเศรษฐกิจ การศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครเป็นการศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานครโดยทั่วไปจากลักษณะการประกอบอาชีพและมูลค่าผลิตภัณฑ์และศึกษาในระดับเขตเพื่อพิจารณาความแตกต่างทางด้านเศรษฐกิจและความได้เปรียบเสียเปรียบทางด้านเศรษฐกิจของแต่ละเขตโดยพิจารณาจากแหล่งงานและรายได้เขต

1. มูลค่าผลิตภัณฑ์ กรุงเทพมหานครมีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวม ในปี พ.ศ. 2525 ประมาณ 106,127.3 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 32.73 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของทั้งประเทศ (มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมทั้งประเทศประมาณ 324,289.7 ล้านบาท) เพิ่มจากปี พ.ศ. 2521 ซึ่งมีมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมประมาณ 79,225.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.34 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมทั้งประเทศ (มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมทั้งประเทศปี 2521 ประมาณ 261,097.0 ล้านบาท) โดยมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของกรุงเทพมหานครมีอัตราการขยายตัวเฉลี่ยประมาณร้อยละ 7.58 ต่อปี จะเห็นว่ามูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของทั้งประเทศมาจากกรุงเทพมหานครประมาณ 1 ใน 3 และมีสัดส่วนสูงขึ้นเรื่อย ๆ โดยปี พ.ศ. 2521 ประมาณร้อยละ 30.34 เพิ่มมาเป็นร้อยละ 32.73 ในปี พ.ศ. 2525 ซึ่งอาจกล่าวได้ว่ากรุงเทพมหานครเป็นแหล่งผลิตที่สำคัญมากของประเทศ

มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมของกรุงเทพมหานครจำแนกออกเป็น 2 สาขาใหญ่ คือ สาขาเกษตรและสาขานอกเกษตร สาขาที่มีความสำคัญคือสาขานอกเกษตร โดยมีมูลค่าผลิตภัณฑ์ประมาณ 105,335.4 ล้านบาทหรือร้อยละ 99.25 ขณะที่สาขาเกษตรมีมูลค่าผลิตภัณฑ์ประมาณ 791.9 ล้านบาทหรือร้อยละ 0.75 เท่านั้น อย่างไรก็ตามจะเห็นว่ามูลค่าผลิตภัณฑ์สาขาเกษตรมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ขณะที่มูลค่าผลิตภัณฑ์สาขานอกเกษตรมีสัดส่วนลดลงเล็กน้อยเช่นกัน มูลค่าผลิตภัณฑ์ทั้งสาขาเกษตรและสาขานอกเกษตรยังจำแนกออกเป็นสาขาย่อย ๆ อีกดังนี้

ก) มูลค่าผลิตภัณฑ์สาขาเกษตร จำแนกออกเป็น 3 สาขาย่อย คือ สาขาการปศุสัตว์ และประมง สาขาที่มีมูลค่าผลิตภัณฑ์สูงสุดคือสาขาการปศุสัตว์ โดยมีมูลค่าผลิตภัณฑ์สูงกว่าสาขาปศุสัตว์ และประมง มาก โดยสาขาประมงเป็นสาขาที่มีอัตราการขยายตัวมากที่สุด

ข) มูลค่าผลิตภัณฑ์สาขาเกษตร จำแนกออกเป็นสาขาย่อย 9 สาขา คือ สาขาการก่อสร้าง สาขาอุตสาหกรรม สาขาการไฟฟ้าและประปา สาขาคมนาคมและขนส่ง สาขาการค้าปลีกและค้าส่ง สาขาการธนาคารและประกันภัย สาขาที่อยู่อาศัย สาขาการบริการและการป้องกันประเทศ และสาขาการบริการ (ตารางที่ 3.2) สาขาที่มีมูลค่าผลิตภัณฑ์สูงสุดคือสาขาอุตสาหกรรม มีมูลค่าผลิตภัณฑ์ในปี พ.ศ. 2525 ประมาณ 34,853.9 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 32.84 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมทั้งหมด รองลงมาคือ สาขาการบริการ การธนาคารและการประกันภัย ประมาณร้อยละ 14.97 และ 14.67 ตามลำดับ สำหรับสาขาที่มีอัตราการขยายตัวสูงสุดคือสาขาการก่อสร้าง ประมาณ ร้อยละ 12.86 ต่อปี สาขาการธนาคารและประกันภัยประมาณ ร้อยละ 12.38 ต่อปี และสาขาการค้าและบริการประมาณร้อยละ 10.80 ต่อปี

2. การประกอบอาชีพ ในเรื่องการประกอบอาชีพนี้เป็นการศึกษาลักษณะการประกอบอาชีพของประชากร อายุ 11 ปีขึ้นไปทำงานในเชิงเศรษฐกิจ ซึ่งจากการศึกษาพบว่า ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพในหมวดอาชีพช่าง ผู้ปฏิบัติงานในกระบวนการผลิตและกรรมกรมากที่สุด คือประมาณ 587,537 คน หรือร้อยละ 29.12 ของประชากรอายุ 11 ปีขึ้นไปทำงานในเชิงเศรษฐกิจทั้งหมด รองลงมาคือผู้ทำงานในหมวดอาชีพที่เกี่ยวกับการค้าซึ่งมีประมาณ 428,909 คน หรือร้อยละ 21.26 และผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการให้บริการประมาณ 254,611 คน หรือร้อยละ 12.62 ที่เหลืออีกประมาณร้อยละ 37 ประกอบอาชีพในหมวดอาชีพอื่น ๆ สำหรับประชากรที่ทำงานในหมวดอาชีพต่าง ๆ เหล่านี้ ถ้าจำแนกตามหมวดอุตสาหกรรมแล้วพบว่า หมวดอุตสาหกรรมที่มีผู้ทำงานมากที่สุดคือหมวดอุตสาหกรรมบริการ ประมาณ 562,836 คน หรือร้อยละ 27.89 รองลงมาคือหมวดพาณิชย์กรรมประมาณร้อยละ 22.25 และหมวดหัตถกรรมร้อยละ 21.40 ที่เหลือ ประมาณร้อยละ 28.46 ประกอบอาชีพในหมวดอุตสาหกรรมอื่น ๆ ลักษณะการประกอบอาชีพเหล่านี้อาจจำแนกในรายละเอียดตามหมวดอาชีพดังนี้ (ตารางที่ 3.3)

ก) ผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับวิชาชีพวิชาการและงานที่เกี่ยวข้อง มีประมาณ 163,429 คน หรือประมาณร้อยละ 8.10 ของประชากรอายุ 11 ปีขึ้นไปทำงานในเชิงเศรษฐกิจ โดยผู้ทำงานในหมวดอาชีพนี้เกือบทั้งหมดจัดอยู่ในหมวดอุตสาหกรรมการให้บริการ

ข) ผู้ปฏิบัติงานด้านบริหาร การจัดการ และข้าราชการ มีประมาณ 160,894 คน หรือประมาณร้อยละ 7.10 ในกลุ่มนี้ประมาณร้อยละ 56.19 ทำงานในหมวดอุตสาหกรรมการให้บริการ รองลงมาคือหมวดหัตถกรรม และหมวดการเงิน

ค) เล่มียน พนักงาน และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง มีประมาณ 203,297 คน หรือร้อยละ 10.08 ผู้ที่ทำงานในกลุ่มอาชีพนี้ ประมาณร้อยละ 33.82 ทำงานในหมวดอุตสาหกรรม การให้บริการ รองลงมาคือหมวดอุตสาหกรรมขนส่ง และการเงิน ตามลำดับ

ง) ผู้ปฏิบัติงานอาชีพเกี่ยวกับการค้า มีผู้ปฏิบัติงานในหมวดอาชีพนี้ประมาณ 428,909 คน หรือร้อยละ 21.26 โดยเกือบทั้งหมดคือประมาณร้อยละ 92.05 ของผู้ที่ทำงาน ในหมวดอาชีพนี้อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมด้านพาณิชย์ยกรรม

จ) ผู้ทำงานกลสิกรรม เลี้ยงสัตว์ ทำงานป่าไม้ ประมง นักล้าและดักจับสัตว์ มีประมาณ 105,174 คน หรือประมาณร้อยละ 5.21 โดยผู้ที่ทำงานในหมวดอาชีพนี้เกือบทั้งหมด จัดอยู่ในหมวดอุตสาหกรรมด้านการเกษตร

ฉ) ผู้ทำงาน เหมืองแร่ ต่อยย่อยหิน ผู้ขุดเจาะบ่อและผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้อง มีผู้ทำงานประมาณ 616 คน หรือร้อยละ .03 เท่านั้น ซึ่งเป็นหมวดอาชีพที่มีผู้ทำงานน้อย ที่สุด และผู้ที่ทำงานในหมวดอาชีพนี้ส่วนใหญ่ก็อยู่ในหมวดอุตสาหกรรมการขุดแร่

ช) พนักงานขบยานพาหนะ และคนงานที่เกี่ยวข้อง มีผู้ทำงานในหมวดอาชีพนี้ ประมาณ 95,813 คน หรือร้อยละ 4.75 และผู้ที่ทำงานในหมวดอาชีพนี้ เกือบทั้งหมดทำงานในหมวด อุตสาหกรรมขนส่ง

ข) ช่าง หรือผู้ปฏิบัติงานในกระบวนการผลิต และกรรมกร มีผู้ทำงานในหมวด อาชีพนี้ประมาณ 587,537 หรือร้อยละ 29.12 ในจำนวนนี้ ประมาณร้อยละ 62.6 ทำงานในหมวด อุตสาหกรรมด้านหัตถกรรม และประมาณร้อยละ 16.23 ทำงานในหมวดอุตสาหกรรมการก่อสร้าง ที่เหลือทำงานในหมวดอุตสาหกรรมอื่น ๆ

ฌ) ผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับด้านบริการต่าง ๆ มีผู้ทำงานประมาณ 254,611 คน หรือร้อยละ 12.62 ในจำนวนนี้เกือบทั้งหมด คือประมาณร้อยละ 90.03 ทำงานในหมวดอุตสาหกรรม บริการ

ญ) ผู้ปฏิบัติงานในหมวดอาชีพอื่น ๆ ประมาณ 17,287 คน หรือร้อยละ .86

จากการศึกษาลักษณะการประกอบอาชีพของประชากรอายุ 11 ปีขึ้นไป ที่ทำงานในเชิงเศรษฐกิจพบว่า ผู้ทำงานเกือบทุกหมวดอาชีพ ส่วนใหญ่ทำงานในหมวดอุตสาหกรรม การให้บริการ ยกเว้น ผู้ปฏิบัติงานอาชีพเกี่ยวกับการค้า ที่ทำงานในหมวดอุตสาหกรรมพาณิชย์ยกรรม

ผู้ทำงานในหมวดอาชีพช่าง หรือผู้ปฏิบัติงานในกระบวนการผลิตและกรรมกร ที่ทำงานในหมวด
อุตสาหกรรมหัตถกรรมและผู้ทำงานในหมวดอาชีพพนักงานขับยานพาหนะและคนงานที่เกี่ยวข้องที่
ทำงานในหมวดอุตสาหกรรมการขนส่ง

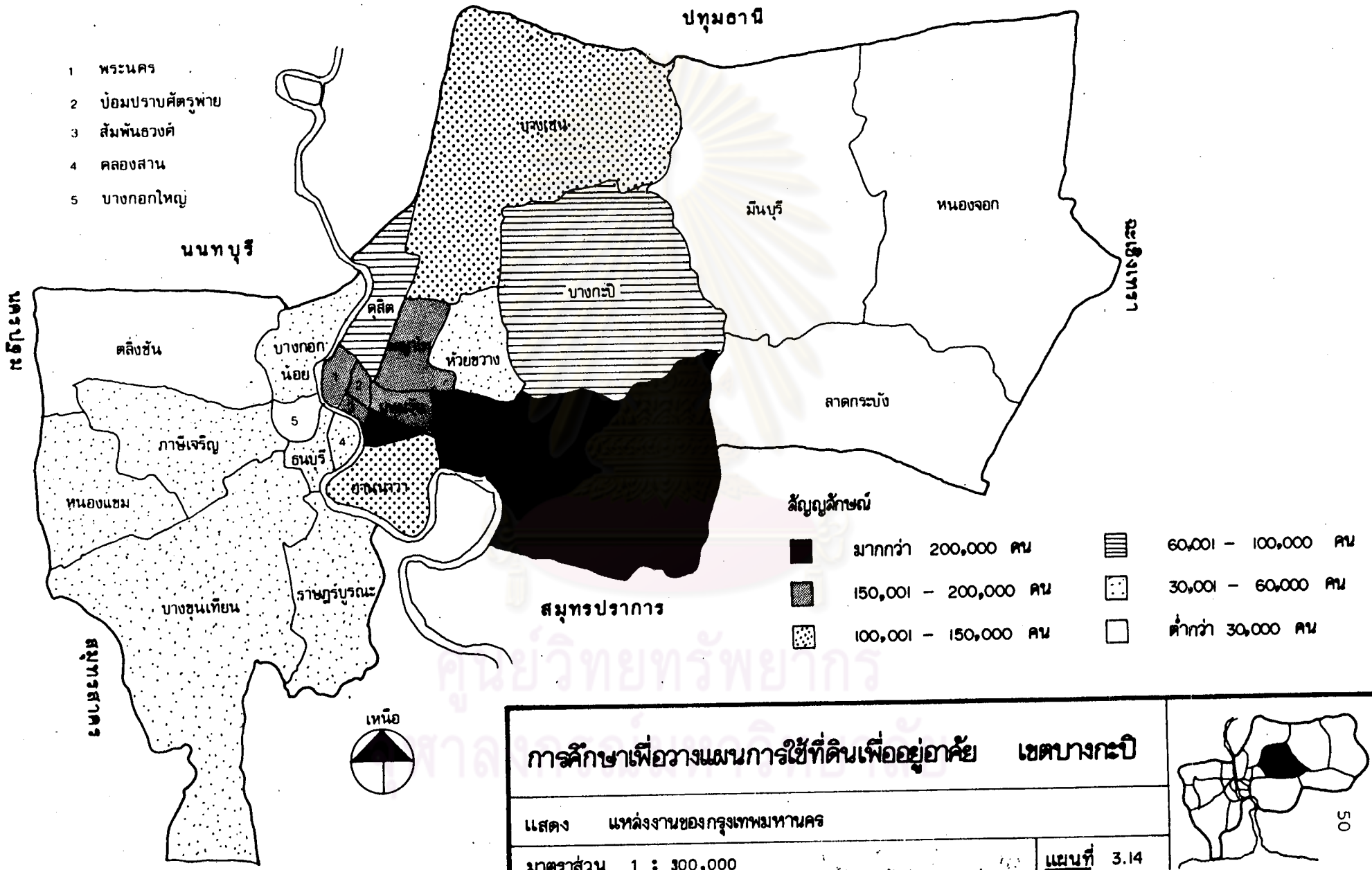
3. แหล่งงาน แหล่งงานในที่นี้หมายรวมถึง ทั้งงานตามสถานที่ราชการ โรงงาน
อุตสาหกรรม สถานบริการ ร้านค้า งานด้านเกษตรกรรม และอื่น ๆ จากรายงานการศึกษาเรื่อง
"The Second Stage Expressway System in the Greater Bangkok" ของ Japan
Internation Cooperation Agency ได้ศึกษาเรื่องแหล่งงานของกรุงเทพมหานครและ
ปริมณฑลซึ่งในลุ่มของกรุงเทพมหานครนั้น พบว่า ในปี พ.ศ. 2525 กรุงเทพมหานครมีแหล่งงาน
ในสาขาต่าง ๆ ประมาณ 2,148,400 คน ตามรายละเอียด ในตารางที่ 3.4 โดยเขตที่มี
แหล่งงานมากที่สุดคือ เขตบางรักมีประมาณ 253,530 คน รองลงมาคือเขต พระโขนง เขตพระนคร
เขตป้อมปราบฯ ตามลำดับ จะเห็นว่าเขตที่มีแหล่งงานมากส่วนใหญ่จะอยู่ทางด้านฝั่งตะวันออกของ
กรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะในเขตชั้นในจะมีแหล่งงานในปริมาณสูง และลดลงในกลุ่มเขตชั้นกลาง
(แผนที่ 3.14) ขณะที่เขตทางด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานครมีแหล่งงานในปริมาณน้อย และน้อย
มากในเขต ลาดกระบัง หนองจอก มีนบุรี และตลิ่งชัน

ในเรื่องแหล่งงานนี้ เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับแหล่งงานกับประชากรวัยแรง
งาน (ในที่นี้ใช้ประชากรในช่วงอายุ 15-64 ปี ซึ่งถือว่าเป็นวัยที่พึ่งตัวเองได้ตามรายงานสำมะโน
ประชากรและเคหะ) ของแต่ละเขตอาจแบ่งออกได้เป็น 3 กลุ่มตามสัดส่วนแหล่งงานต่อประชากร
วัยแรงงาน ดังนี้ (ตารางที่ 3.4 และแผนที่ 3.15)

กลุ่มที่ 1 กลุ่มเขตที่มีแหล่งงานมากกว่าประชากรวัยแรงงาน ได้แก่เขต
สัมพันธวงศ์ เขตบางรัก เขตพระนคร และเขตป้อมปราบฯ ทั้ง 4 เขตนี้จัดว่าเป็นย่านธุรกิจการค้า
ที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร และเนื่องจากมีแหล่งงานในปริมาณสูงกว่าประชากรวัยแรงงานจึงเป็น
เขตที่รองรับแรงงานจากเขตอื่น ๆ ด้วย

กลุ่มที่ 2 กลุ่มเขตที่มีสัดส่วนแหล่งงานต่อประชากรวัยแรงงานสูงกว่าค่าเฉลี่ย
ของกรุงเทพมหานคร คือ มากกว่า .58 ได้แก่เขตปทุมวัน เขตราชบุรีณะ และเขตลาดกระบัง

กลุ่มที่ 3 เขตอื่น ๆ นอกจากเขตในกลุ่มที่ 1 และ 2 จัดเป็นเขตที่มีแหล่ง
งานต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของกรุงเทพมหานคร ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าประชากรในวัยแรงงานของเขตเหล่านี้
จำเป็นต้องเดินทางออกไปทำงานยังเขตอื่น ๆ

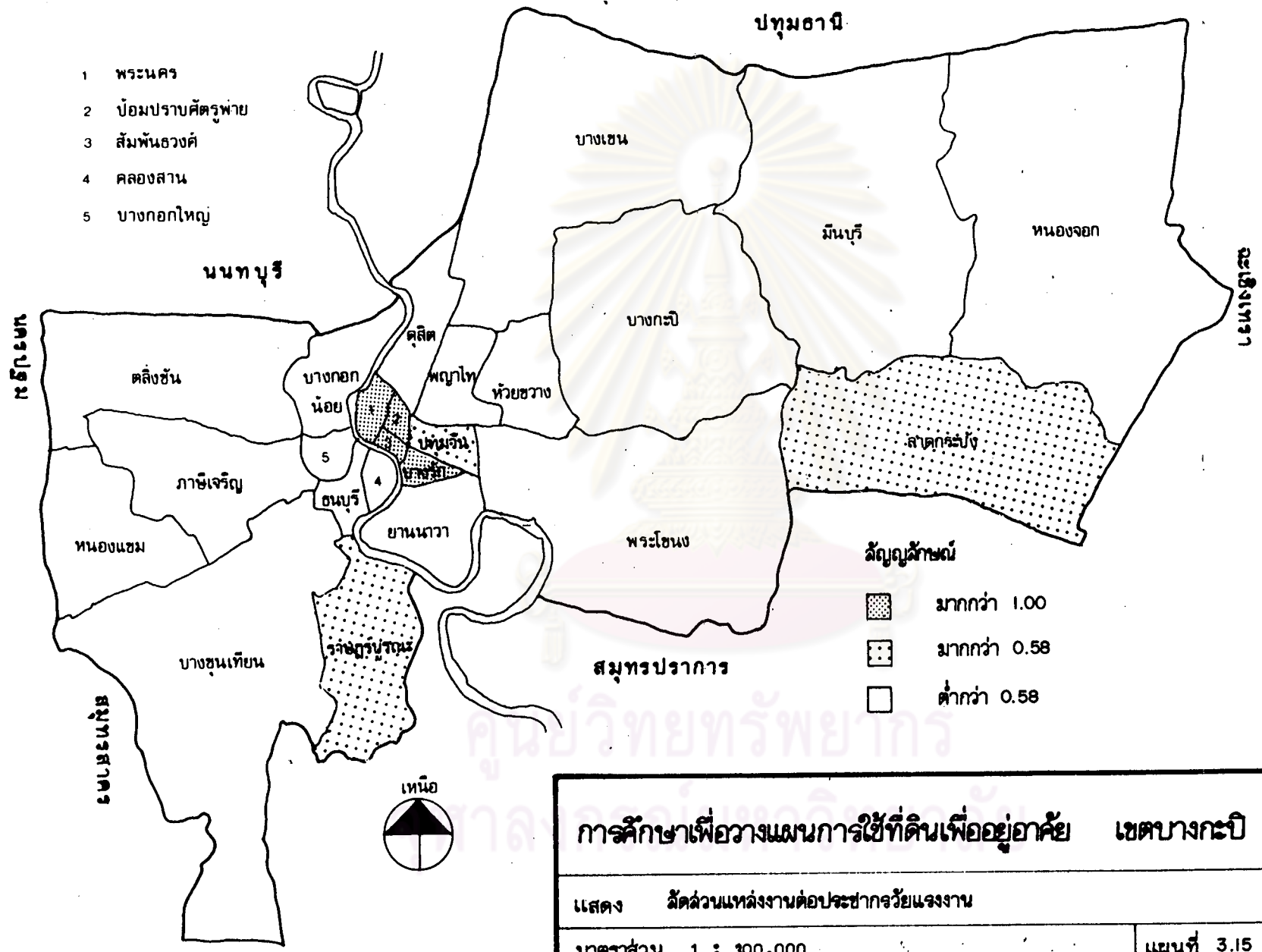


การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกะปิ

แสดง แหล่งงานของกรุงเทพมหานคร

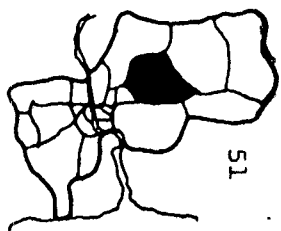
มาตราส่วน 1 : 300,000

แผนที่ 3.14



- 1 พระนคร
- 2 บ่อมปราบศัตรูพ่าย
- 3 สัมพันธวงศ์
- 4 คลองสาน
- 5 บางกอกใหญ่

- สัญลักษณ์**
- มากกว่า 1.00
 - มากกว่า 0.58
 - ต่ำกว่า 0.58

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกะปิ		 51
แสดง สัดส่วนแหล่งงานต่อประชากรวัยแรงงาน		
มาตราส่วน 1 : 300,000	แผนที่ 3.15	

4. รายได้ รายได้ของกรุงเทพมหานครที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บ ประกอบด้วยรายได้จากภาษีอากร ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ ใบอนุญาต จากทรัพย์สิน สาธารณูปโภค การพาณิชย์ รายได้เบ็ดเตล็ด และรายได้พิเศษต่าง ๆ ซึ่งในปี พ.ศ. 2520 กรุงเทพมหานคร มีรายได้จากกิจกรรมต่าง ๆ เหล่านี้ ประมาณ 311,616,056.29 บาท เพิ่มขึ้นเป็น 679,488,049.64 บาท ในปี พ.ศ. 2525 หรือ เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 16.87 ต่อปี และเมื่อเฉลี่ยกับจำนวนประชากรของกรุงเทพมหานครแล้ว รายได้ที่เขตเป็นผู้จัดเก็บประมาณ 124.26 บาท ต่อประชากร 1 คน ในระดับเขตพบว่า เขตที่มีรายได้จากการจัดเก็บของเจ้าพนักงานท้องถิ่นสูงสุด คือ เขตพระโขนง รองลงมาคือ เขตบางรัก และปทุมวัน แต่เมื่อเฉลี่ยรายได้เขตต่อประชากรเขต แล้วพบว่าเขตที่มีรายได้ต่อประชากรสูงสุดคือ เขตบางรัก รองลงมาคือ เขตพระนคร และสัมพันธวงศ์ โดยมีเขตห้วยขวางและเขตมีนบุรีเป็นเขตที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้สูงสุด ในเรื่องรายได้เขตนี้อาจแบ่งเขตต่าง ๆ ออกเป็น 4 กลุ่ม ตามระดับรายได้เฉลี่ยต่อประชากรดังนี้ (แผนที่ 3.16)

ก) กลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยมากกว่า 220 บาทต่อประชากร 1 คน ซึ่งจัดว่าเป็นกลุ่มเขตที่มีรายได้ค่อนข้างสูง ได้แก่ เขตบางรัก ซึ่งเป็นเขตที่มีรายได้เฉลี่ยสูงที่สุด คือประมาณ 438.98 บาท ต่อประมาณ 1 คน รองลงมาคือ เขตพระนคร เขตสัมพันธวงศ์ และเขตปทุมวัน เขตในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นแหล่งธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร และเป็นเขตที่มีการจ้างงานสูงด้วย

ข) กลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยประมาณ 120-220 บาท ต่อประชากร 1 คน เขตในกลุ่มนี้ได้แก่ เขตพระโขนง ซึ่งเป็นเขตที่มีรายได้เฉลี่ยสูงสุดในกลุ่ม รองลงมาคือ เขตยานนาวา เขตป้อมปราบฯ และเขตราชบุรีพระณะ เขตในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นย่านอุตสาหกรรมที่สำคัญของ กรุงเทพมหานคร ยกเว้นเขตป้อมปราบฯ

ค) กลุ่มเขตที่มีรายได้เฉลี่ยประมาณ 70-119 บาทต่อประชากร 1 คน ได้แก่เขตห้วยขวาง เขตคลองสาน เขตพญาไท เขตภาษีเจริญ เขตบางกะปิ เขตหนองแขม เขตบางเขน เขตบางกอกใหญ่ เขตลาดกระบัง และเขตธนบุรี ตามลำดับ

ง) กลุ่มเขตที่มีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่า 70 บาทต่อประชากร 1 คน ได้แก่ เขต บางกอกน้อย เขตบางขุนเทียน เขตดุสิต เขตตลิ่งชัน และเขตหนองจอก ตามลำดับ



ในเรื่องรายได้เขตนี้อาจสรุปได้ว่าเขตที่มีรายได้สูงจะเป็นเขตชั้นในทางฝั่งพระนคร รองลงมาคือ เขตที่เป็นแหล่งอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

การเปลี่ยนแปลงรายได้เขต ในระยะเวลา 5 ปี คือตั้งแต่ พ.ศ. 2520-2525 อัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้เขตแตกต่างกัน โดยเขตที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้สูงที่สุดคือเขตห้วยขวาง และเขตที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้เขตน้อยที่สุดคือเขตสัมพันธวงศ์ ในเรื่องการเปลี่ยนแปลงรายได้เขตนี้อาจแบ่งเขตต่าง ๆ ออกได้เป็น 4 กลุ่ม ตามอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ของแต่ละเขตดังนี้

- ก) กลุ่มที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้มากกว่าร้อยละ 30 ต่อปี ได้แก่เขตห้วยขวาง และเขตมีนบุรี ซึ่งอาจเป็นเพราะการขยายตัวของทั้งสองเขตเป็นไปอย่างรวดเร็วในระยะตั้งแต่ปี พ.ศ. 2520 เป็นต้นมา
- ข) กลุ่มที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ ร้อยละ 20-30 ต่อปี ได้แก่เขตบางขุนเทียน เขตบางเขน เขตบางกอกน้อย และเขตบางกะปิ
- ค) กลุ่มเขตที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ร้อยละ 15-19.99 ต่อปี ได้แก่ เขตดุสิต ยานนาวา ปทุมวัน บางกอกใหญ่ ธนบุรี ภาษีเจริญ พระโขนง ลาดกระบัง และเขตพญาไท
- ง) กลุ่มเขตที่มีรายได้เพิ่มต่ำกว่าร้อยละ 15 ต่อปี ได้แก่เขต คลองสาน ราชบุรีรัษะตลิ่งชัน ป้อมปราบฯ พระนคร หนองจอก หนองแขม บางรัก และเขตสัมพันธวงศ์

จากอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ของแต่ละเขตอาจสรุปได้ว่า เขตที่มีการขยายตัวการใช้ที่ดินสูงเช่นเขตในกลุ่มที่ 1 และ 2 จะมีอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้สูง ขณะที่เขตที่มีการเพิ่มขึ้นของรายได้ต่ำเช่นเขตในกลุ่มที่ 4 จะเป็นเขตที่มีการพัฒนามานานแล้ว หรือเขตที่ยังไม่มีการพัฒนาเลย ซึ่งในระยะเวลา 5 ปีนี้มีอัตราการขยายตัวทั้งด้านเศรษฐกิจและการใช้ที่ดินต่ำด้วย

จากการศึกษาสภาพทางเศรษฐกิจของกรุงเทพมหานคร จะเห็นว่ากรุงเทพมหานครเป็นแหล่งผลิตที่สำคัญของประเทศ โดยประมาณ 1 ใน 3 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์ของประเทศมาจากกรุงเทพมหานคร และมีสัดส่วนสูงขึ้นไปเรื่อย ๆ โดยประเภทมูลค่าผลิตภัณฑ์ที่สำคัญ คือ สาขาอุตสาหกรรม การบริการ การธนาคาร และประกันภัย ซึ่งสาขานี้ไม่จำเป็นต้องใช้ผู้ทำงานที่มีความรู้สูงแต่ใช้คนทำงานจำนวนมาก จากลักษณะการประกอบอาชีพนี้จะเห็นว่ามิใช่ทำงานประเภทกรรมการ ช่าง หรือผู้ปฏิบัติงานในกระบวนการผลิตสูงสุด รองลงมาคือผู้ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการค้า

และเนื่องจากลักษณะอาชีพนี้ไม่จำเป็นต้องใช้ผู้มีการศึกษาสูงนี้ส่งผลให้มีการย้ายถิ่นจากชนบทเข้ามาทำงานทำเป็นจำนวนมาก ในระดับเขตจะเห็นว่า เขตที่เป็นแหล่งงาน และย่านธุรกิจที่สำคัญ ได้แก่กลุ่มเขตชั้นในฝั่งพระนคร เช่น เขตบางรัก ปทุมวัน ป้อมปราบฯ พระนคร เป็นต้น ส่วนเขตที่เป็นแหล่งงาน แต่ไม่ใช่ย่านธุรกิจที่สำคัญได้แก่ เขตพระโขนง หนองจอก ราชบุรีณะ โดยเขตเหล่านี้ส่วนใหญ่เป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้า สำหรับบางเขตซึ่งส่วนใหญ่เป็นเขตชั้นกลาง เช่น เขตมีนบุรี ห้วยขวาง บางเขน บางกอกน้อย บางกะปิ ซึ่งปัจจุบันไม่ใช่แหล่งการค้า ย่านธุรกิจ หรือแหล่งงาน แต่เขตในกลุ่มนี้เป็นเขตที่มีแนวโน้มของการขยายตัวทางเศรษฐกิจสูงกว่าเขตอื่น ๆ

ข. ประชากร แหล่งข้อมูลประชากรของกรุงเทพมหานครที่สำคัญมี 2 แหล่ง คือ จากแผนสถิติและเลือกตั้ง กองปกครองและทะเบียน สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร และจากรายงานสำมะโนประชากรและเคหะสำนักงานสถิติแห่งชาติ ในการศึกษาผู้ศึกษาเลือกใช้ข้อมูลจากแผนสถิติและเลือกตั้ง กองปกครองและทะเบียน กรุงเทพมหานคร เพราะมีข้อมูลจำนวนประชากรรายเขตและรายแขวงทุกช่วงปี ขณะที่ข้อมูลจากสำมะโนประชากรและเคหะ เพียง 2 ช่วงมีคือ ปี พ.ศ. 2513 และ พ.ศ. 2523 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ห่างกันมาก และในช่วงเวลานี้กรุงเทพมหานครได้มีการเปลี่ยนรูปแบบและเขตการปกครองหลายครั้ง อีกประการหนึ่ง กรุงเทพมหานครมีการเปลี่ยนแปลงประชากรค่อนข้างสูง แต่แตกต่างกันในช่วงเวลาและพื้นที่ เช่น ในระยะแรกประชากรจะเพิ่มมากขึ้นในเขตชั้นใน และลดลงมาในเขตชั้นกลางและชั้นนอก แต่ในระยะหลังประชากรจะเพิ่มสูงมากในกลุ่มเขตชั้นกลาง ขณะที่เขตชั้นในบางเขตกลับมีจำนวนประชากรลดลง ดังนั้นข้อมูลประชากรเพียง 2 ช่วงจะทำให้การศึกษาการเปลี่ยนแปลงประชากรไม่ชัดเจน สำหรับข้อมูลประชากร จากกองปกครอง และทะเบียนเองก็มีข้อเสียหลายประการ เช่น ลักษณะการจัดเก็บข้อมูลที่ถือจำนวนประชากรเกิด ตาย ตามสถานที่เกิดและตาย ทำให้การศึกษาจำนวนประชากรเกิด ตายและย้ายถิ่น ในระดับเขตที่แท้จริงทำได้ยาก เพราะเขตที่มีโรงพยาบาลมากจะมีจำนวนประชากรเกิดมาก ขณะที่เขตที่ไม่ได้เป็นที่ตั้งของโรงพยาบาลเกือบจะไม่มีคนเกิดเลย แต่จะมีประชากรย้ายถิ่นเข้ามาอีกประการหนึ่ง ข้อมูลจากกองปกครองและทะเบียน เป็นข้อมูลตามทะเบียนซึ่งต่ำกว่าจำนวนประชากรที่แท้จริง เพราะมีประชากรเป็นจำนวนมากที่ย้ายถิ่นเข้ามาอยู่ในกรุงเทพมหานครแต่ไม่ได้แจ้งย้ายในทะเบียนด้วย นอกจากนี้การจัดเก็บข้อมูลจำนวนประชากรค่อนข้างจะคลาดเคลื่อน จะเห็นได้ว่าเมื่อมีการตรวจสอบจำนวนประชากร เพื่อจัดทำบัตรประชาชน

ในปี พ.ศ. 2526 พบว่ามีประชากรที่มีชื่อในทะเบียนแต่ไม่มีตัวตนเป็นจำนวนมาก ซึ่งเมื่อคัดชื่อออกแล้วทำให้ใน ปี พ.ศ. 2526 มีจำนวนประชากรลดลงจากปี พ.ศ. 2525 ประมาณถึง 449,959 คน จากสภาพปัญหาดังกล่าวในการศึกษาเกี่ยวกับประชากรจำเป็นจะต้องมีการปรับตัวเลขในบางช่วงเพื่อความเหมาะสม ซึ่งจะได้ศึกษาต่อไปดังนี้

1. จำนวนประชากร ในปี พ.ศ. 2526 ซึ่งเป็นปีแรกที่มีการคัดชื่อประชากรในทะเบียนที่ไม่มีตัวตนออก พบว่ามีจำนวนประชากรประมาณ 5,018,327 คน กระจายอยู่ตามเขตต่าง ๆ ตามแผนที่ 3.17 และตารางที่ 3.6 เขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดคือ เขตพระโขนงมีประมาณ 578,541 คน รองลงมาคือเขตดุสิต 550,369 คน และเขตบางเขน 457,544 คน เขตที่มีจำนวนประชากรน้อยที่สุดคือ เขตลาดกระบังมีจำนวนประชากรประมาณ 48,836 คน รองลงมาคือ เขตหนองแขม 50,248 คน และเขตหนองจอก 54,011 คน จะเห็นว่าเขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดมีจำนวนประชากรมากกว่าเขตที่มีจำนวนประชากรน้อยที่สุดประมาณถึง 12 เท่า

2. ความหนาแน่นประชากร เขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดของกรุงเทพมหานคร ได้แก่ เขตพระโขนง ดุสิต บางเขน ตามลำดับ แต่จากการศึกษาพบว่า เขตเหล่านี้มีความหนาแน่นประชากรในระดับปานกลางค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับเขตอื่น ๆ โดยเขตที่มีความหนาแน่นของประชากรต่อพื้นที่สูงสุด คือ เขตป้อมปราบฯ มีความหนาแน่นประชากรประมาณ 48,136 คน/กม² รองลงมาได้แก่ เขตสัมพันธวงศ์ และเขตธนบุรี ตามลำดับ ส่วนเขตที่มีความหนาแน่นประชากรต่ำสุดคือเขตหนองจอกประมาณ 229 คน/กม² รองลงมาคือเขตมีนบุรี และลาดกระบัง ตามลำดับ (ตารางที่ 3.8) แต่โดยเฉลี่ยแล้วความหนาแน่นของประชากรกรุงเทพมหานครต่อพื้นที่ประมาณ 3,199 คน/กม² สำหรับความหนาแน่นประชากรในระดับเขตนี้เมื่อดูจากแผนที่ 3.18 จะเห็นว่าเขตชั้นในจะมีระดับความหนาแน่นประชากรสูง และลดระดับความหนาแน่นลงมาในเขตชั้นกลางและชั้นนอก ตามลำดับ

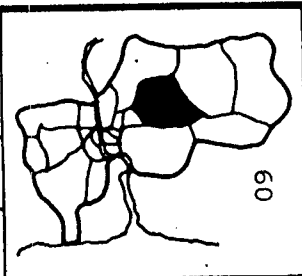
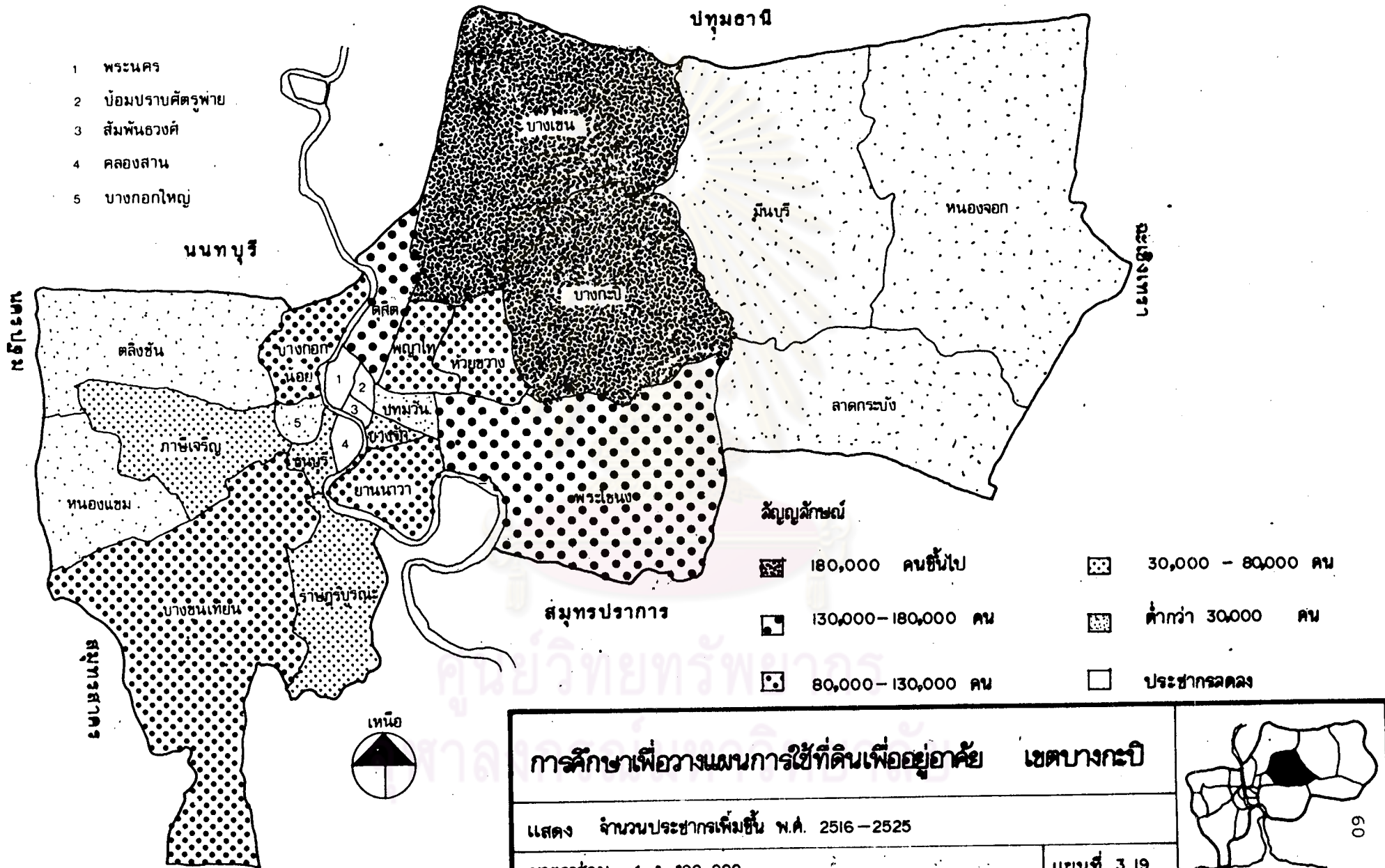
3. การเปลี่ยนแปลงประชากร การศึกษานับจำนวนประชากรและความหนาแน่นประชากรนั้นใช้จำนวนประชากร ปี พ.ศ. 2526 เพราะข้อมูลประชากรปี พ.ศ. 2526 เป็นข้อมูลที่ถือว่าถูกต้องกว่าข้อมูลปีก่อน ๆ เนื่องจากได้มีการตรวจสอบจำนวนประชากรที่ถูกต้องตามทะเบียนแล้ว แต่ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงประชากร จะใช้ข้อมูลประชากร ปี พ.ศ. 2516-2525 เพราะเป็นข้อมูลที่มีความคลาดเคลื่อนใกล้เคียงกัน ขณะที่ปี พ.ศ. 2526 มีความแตกต่าง

ในเรื่องจำนวนประชากรมากกว่าปีอื่น ๆ ถ้านำมาศึกษาการเปลี่ยนแปลงประชากรจะทำให้เกิดความผิดพลาดมากขึ้น เพราะมีหลายเขตที่มีการคัดชื่อจำนวนประชากรในทะเบียนที่ไม่มีตัวตนออก เช่น เขตบางกอกน้อย เขตพญาไท เขตปทุมวัน เป็นต้น

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงประชากรตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516-2525 พบว่า ในระยะเวลา 10 ปีนี้ เขตที่มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ เขตบางกะปิ เพิ่มขึ้นประมาณ 212,013 คน รองลงมาคือเขตบางเขน 208,625 คน เขตพระโขนง เขตดุสิต ตามลำดับ ขณะที่หลายเขตมีจำนวนประชากรลดลง เช่น เขตพระนครเป็นเขตที่มีจำนวนประชากรลดลงมากที่สุด ประมาณ 15,217 คน รองลงมาคือ เขต ป้อมปราบฯ ลดลงประมาณ 11,789 คน เขตสัมพันธวงศ์ และคลองสาน ตามลำดับ ในเรื่องการศึกษาการเปลี่ยนแปลงประชากรนี้จะเห็นว่าจำนวนประชากรจะเพิ่มขึ้นมากในเขตชั้นกลาง และเพิ่มน้อยในเขตชั้นนอก ขณะที่เขตชั้นในหลายเขตมีจำนวนประชากรลดลง (ตารางที่ 3.8 และแผนที่ 3.19)

ลักษณะการเปลี่ยนแปลงประชากร ลักษณะการเปลี่ยนแปลงประชากรในแต่ละเขตของกรุงเทพมหานครจะแตกต่างกันไป โดยบางเขตจะมีจำนวนประชากรลดลงทุกปี บางเขตมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นทุกปี หรือ บางเขตมีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นบางปีและลดลงบางปี สำหรับกรุงเทพมหานครตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516-2525 มีจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นทุกปี แต่เพิ่มขึ้นในอัตราเฉลี่ยลดลง ส่วนในระดับเขตอาจจะจัดกลุ่มตามลักษณะการเปลี่ยนแปลงประชากรได้ดังนี้ (แผนที่ 3.20)

- ก) กลุ่มเขตที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรลดลงในระยะแรกและเพิ่มขึ้นในระยะหลัง ได้แก่ เขตพระโขนง และเขตบางกอกน้อย
 - ข) กลุ่มเขตที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรขึ้น ๆ ลง ๆ และเพิ่มขึ้นในระยะหลัง ได้แก่เขตบางขุนเทียน
 - ค) กลุ่มเขตที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรขึ้น ๆ ลง ๆ ได้แก่เขตบางกอกใหญ่ เขตห้วยขวาง เขตปทุมวัน เขตยานนาวา เขตราชฎีบุรีณะ และ เขตหนองแขม
- เขตในกลุ่มที่ 1, 2 และ 3 นี้อาจกล่าวได้ว่าเป็นเขตที่มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของประชากรในอัตราที่สูงขึ้นโดยเฉพาะเขตในกลุ่มที่ 1 คือเขตบางกอกน้อย และพระโขนง
- ง) กลุ่มเขตที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรขึ้น ๆ ลง ๆ แต่ละลดลงใน



ระยะหลัง ได้แก่เขตบางเขน ดุสิต หนองจอก ตลิ่งชัน และบางรัก

- จ) กลุ่มเขตที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรสูงชันในระยะแรกและลดลงในระยะหลัง ได้แก่เขต บางกะปิ เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง เขตพญาไท และเขตธนบุรี
- ฉ) กลุ่มเขตที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรลดลงทุกปี ได้แก่ เขตภาษีเจริญ เขตในกลุ่มที่ 4,5,6 อาจกล่าวได้ว่าเป็นกลุ่มเขตที่มีแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของประชากรในอัตราที่ลดลง โดยเฉพาะเขตในกลุ่มที่ 6 คือเขตภาษีเจริญที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรลดลงทุกปี

ข) กลุ่มเขตที่มีการเปลี่ยนแปลงประชากรลดลง ได้แก่เขต พระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ และเขตคลองสาน

ลักษณะการเปลี่ยนแปลงประชากรรายเขตดังกล่าวจะเห็นว่าในระยะตั้งแต่ปี พ.ศ. 2523 เป็นต้นมาอัตราการเพิ่มขึ้นของประชากรมีแนวโน้มลดลงในเกือบทุกเขต ซึ่งจะได้ศึกษาถึงเหตุผลต่อไปในเรื่องการย้ายถิ่น

4. การเกิด ตาย และการย้ายถิ่น จากตารางที่ 3.10 จะเห็นว่าการเกิดของประชากรกรุงเทพมหานครตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516-2525 มีอัตราการลดลงเกือบทุกช่วงปี ยกเว้นช่วงปี พ.ศ. 2521-2522 และ ปี พ.ศ. 2524-2525 เท่านั้น ขณะเดียวกันอัตราการตายก็ลดลงเช่นเดียวกัน แต่ลดลงในสัดส่วนที่น้อยมาก เนื่องจากอัตราการเกิดลดลงในสัดส่วนที่ค่อนข้างสูงแต่อัตราการตายลดลงในสัดส่วนต่ำ ทำให้การเพิ่มขึ้นของประชากรตามธรรมชาติลดลงด้วย ดังนั้นจากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงประชากรช่วงที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงสูงชันก็คงเป็นเพราะสาเหตุด้านการย้ายถิ่นมากกว่าการเพิ่มประชากรตามธรรมชาติ

ในการศึกษาเรื่องการย้ายถิ่นจะมีการปรับตัวเลขประชากรที่ย้ายถิ่นในระดับเขต เพื่อจะได้จำนวนประชากรย้ายถิ่นที่ใกล้เคียงที่สุด เนื่องจากลักษณะการจัดเก็บข้อมูลประชากรของกรุงเทพมหานคร ถือว่าจำนวนประชากรเกิด ตายตามสถานที่เกิดและตายตามที่ได้กล่าวแล้ว ดังนั้นเขตที่มีโรงพยาบาลมากจะมีจำนวนประชากรเกิด-ตายมากทำให้การเพิ่มประชากรตามธรรมชาติสูงและมีจำนวนประชากรย้ายถิ่นออกสูง ดังนั้นในการศึกษาจะถือให้อัตราการเพิ่มประชากรธรรมชาติ

ในระดับเขตทุกเขต เท่าเทียมกัน เพื่อหาจำนวนประชากรเพิ่มตามธรรมชาติ (ตารางที่ 3.11) และไปลบออกจากจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดเป็นจำนวนประชากรย้ายถิ่นสุทธิ ตามตารางที่ 3.12 ซึ่งจากตารางดังกล่าวจะเห็นว่าในระยะเวลาดังกล่าวตั้งแต่ปี พ.ศ. 2516-2525 เขตที่มีจำนวนประชากรย้ายถิ่นสุทธิสูงสุดคือเขต บางกะปิ ประมาณ 170,324 คน รองลงมาคือเขต บางเขน 138,349 คน และเขตบางขุนเทียน 73,608 คน เขตที่มีประชากรย้ายถิ่นสุทธิน้อยที่สุดคือเขต ลาดกระบังประมาณ 3,845 คน รองลงมาคือเขตมีนบุรี และตลิ่งชัน ตามลำดับ ขณะที่หลาย ๆ เขตมีประชากรย้ายถิ่นออกมากกว่าย้ายถิ่นเข้า เช่น เขตป้อมปราบฯ มีประชากรย้ายถิ่นสุทธิติดลบ สูงสุดคือย้ายถิ่นออกมากกว่าย้ายถิ่นเข้าประมาณ 53,345 คน รองลงมาได้แก่ เขตพระนคร เขตปทุมวัน เขตคลองสาน สัมพันธวงศ์ เขตธนบุรี เขตบางกอกใหญ่ เขตพญาไท และเขต หนองจอกตามลำดับ จะเห็นว่า เขตที่มีประชากรย้ายถิ่นสุทธิเข้ามา จะเป็นกลุ่มในเขตชั้นกลาง และรองลงมาในเขตชั้นนอก โดยเขตชั้นใน ส่วนใหญ่มีประชากรย้ายถิ่นออกมากกว่าย้ายถิ่นเข้า ซึ่งมีลักษณะใกล้เคียงกับการเพิ่มประชากรที่เพิ่มมากในเขตชั้นกลาง ปานกลางในเขตชั้นนอก และลดลงบางเขตของเขตชั้นใน ซึ่งชี้ให้เห็นว่าการย้ายถิ่น เป็นปัจจัยสำคัญของการเพิ่มประชากร

5. การคาดประมาณจำนวนประชากรกรุงเทพมหานคร

จำนวนประชากรในอนาคตของกรุงเทพมหานครมีผู้คาดประมาณหลายคนและหลายหน่วยงาน เช่น ดร.สรชัย พิศาลบุตร หน่วยงานของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ สำนักผังเมือง เป็นต้น ซึ่งผลการศึกษาของแต่ละหน่วยงานออกมา ใกล้เคียงกันมากจะเห็นได้จากตารางที่ 3.13 ในการศึกษาที่มีผู้ศึกษาจะนำผลการศึกษาของ ดร.สรชัย พิศาลบุตร และคณะมาประกอบการศึกษา เนื่องจาก ดร.สรชัย ได้ศึกษาการคาด ประมาณประชากรจากหลายวิธี และได้พิจารณาเปรียบเทียบและคัดเลือกผลการศึกษาคดีที่สุดออกมา ผลการศึกษาตามตารางที่ 3.14 นอกจากนี้การคาดประมาณประชากรดังกล่าวได้ทำการคาด ประมาณจำนวนประชากร ทุกช่วงปีละดวงแก่การนำมาประกอบการศึกษา

จากการคาดประมาณประชากรดังกล่าวตามตารางที่ 3.14 จะเห็นว่า ในปี พ.ศ. 2539 กรุงเทพมหานครจะมีประชากรประมาณ 7,032,896 คน และในปี พ.ศ. 2544 เพิ่มขึ้นเป็น 7,617,192 คน โดยเขตชั้นกลางเป็นเขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุด รองลงมาคือ จากเดิม โดยปี พ.ศ. 2539 มีประชากรประมาณร้อยละ 41.82 ของประชากรกรุงเทพมหานครทั้งหมด แต่พอถึง ปี พ.ศ. 2544 ลดเหลือประมาณ ร้อยละ 40.11 เท่านั้น ขณะที่เขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกมีสัดส่วนประชากรเพิ่มขึ้น

ในระดับเขตพบว่า ถึงปี พ.ศ. 2544 เขตบางกะปิจะเป็นเขตที่มีจำนวนประชากรมากที่สุด คือประมาณ 922,442 คน รองลงมาคือเขต ห้วยขวาง เขตพระโขนง เขตดุสิต และเขตบางเขน ตามลำดับ จากการคาดประมาณประชากรนี้ จะเห็นว่าแนวโน้มประชากรส่วนใหญ่ จะไปทางด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะในเขตต่อเมืองดังกล่าว

ค. ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

1. การคมนาคมและขนส่ง การคมนาคมติดต่อกายในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยการคมนาคม 3 ประเภท คือ

ก) การคมนาคมทางน้ำ ในอดีตแม่น้ำลำคลองเป็นเส้นทางคมนาคมขนส่งที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร แต่หลังจากที่กรุงเทพมหานครมีการพัฒนาและขยายขอบเขตการใช้ที่ดินออกไปมากขึ้น แม่น้ำและลำคลองถูกถมเพื่อสร้างถนน การคมนาคมทางน้ำจึงลดความสำคัญลง สำหรับการคมนาคมทางน้ำทั้งหมดที่ยังพอมืออยู่อาจจำแนกได้เป็น 3 ส่วนคือ (มีจุดรับส่งในเขตต่าง ๆ ตามตารางที่ 3.15)

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เรือโดยสารข้ามฟาก มีลักษณะการให้บริการเฉพาะจุดสำหรับประชาชน ที่ต้องการเดินทางระหว่างฝั่งพระนครและฝั่งธนบุรี ในปัจจุบันมีจุดรับส่ง 23 แห่ง 2 ฟากแม่น้ำ เจ้าพระยา มีท่าเรือทั้งหมด 47 ท่า ในพื้นที่เขตดุสิต เขตพระนคร เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางรัก เขตยานนาวา เขตบางกอกน้อย เขตบางกอกใหญ่ เขตธนบุรี และเขตราชบุรีบูรณะ จุดรับส่งที่มีผู้ใช้บริการมากที่สุดคือท่าราชวงศ์-ดินแดง รองลงมาคือ ท่าล่วลัดดี-วัดทองธรรมชาติ ซึ่งเป็นการติดต่อระหว่างเขตสัมพันธวงศ์และราชบุรีบูรณะทั้ง 2 จุด

เรือด่วน ปัจจุบันเรือด่วนมีจุดรับส่งในเขตต่าง ๆ คือ เขตบางกอกน้อย เขตดุสิต เขตพระนคร เขตราชบุรีบูรณะ เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางรัก และเขตยานนาวา เขตที่มีผู้ใช้บริการเรือด่วนมากที่สุดคือเขตบางกอกน้อย

เรือหางยาว เรือหางยาวที่เป็นเรือโดยสารมีในคลองสายสำคัญบางสายเท่านั้น เช่น คลองพระโขนง คลองแสนแสบ และคลองบางกอกน้อย เป็นต้น

ข) โครงข่ายถนน โครงข่ายถนนในกรุงเทพมหานครเป็นระบบตารางสี่เหลี่ยม โดยมียะยะห่างแต่ละช่วงไม่แน่นอน (แผนที่ 3.21) เนื่องจากไม่มีการวางแผนที่แน่นอนมาก่อน โครงข่ายถนนในปัจจุบันอาศัยโครงข่ายถนนเดิม ดัดแปลงเป็นระบบตาราง (grid pattern) ผลมผลล้นกับระบบถนนวงแหวน ซึ่งมีโครงการก่อสร้างทั้งวงแหวนชั้นกลางและชั้นนอก แต่ปัจจุบันมีถนนวงแหวนชั้นกลางคือ ถนนรัชดาภิเษกเพียงสายเดียว ซึ่งยังก่อสร้างไม่ครบวงแหวน สำหรับความกว้างของถนนมีตั้งแต่ 2 ช่องทาง จนถึง 8 ช่องทาง กระจายอยู่ทั่วไปในพื้นที่เขต แต่ละหนาแน่นอยู่ในตอนกลาง (เขตชั้นใน) และเบา บางลงในบริเวณชานเมือง ความหนาแน่นของถนนมีเมื่อเปรียบเทียบกับความยาวของถนนกับพื้นที่เขตแล้ว จะเห็นว่าเขตป้อมปราบฯ เป็นเขตที่มีความยาวของถนนต่อพื้นที่เขตมากที่สุด รองลงมาคือเขตสัมพันธวงศ์ และพระนครตามลำดับ (ตารางที่ 3.16)

โครงการก่อสร้างถนน ปัจจุบันในเขตกรุงเทพมหานครมีโครงการก่อสร้างถนนหลายสาย ทั้งที่กำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง และระหว่างดำเนินการในขั้นต้น เช่น กำลังเวนคืนที่ดิน หรือบางเส้นกำลังอยู่ในระหว่างการศึกษากำหนดแนวเส้นทาง ถนนเหล่านี้ได้แก่ (แผนที่ 3.22)

1. ถนนรัชดาภิเษก เป็นถนนวงแหวน ซึ่งก่อสร้างไปแล้วมากกว่าครึ่งหนึ่ง ขณะนี้กำลังดำเนินการก่อสร้างส่วนที่เหลือบางส่วน



จังหวัด นนทบุรี

จังหวัดปทุมธานี

จังหวัด ฉะเชิงเทรา

จังหวัด ฉะเชิงเทรา

ฉะเชิงเทรา

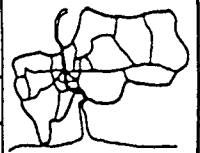
การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกระบือ

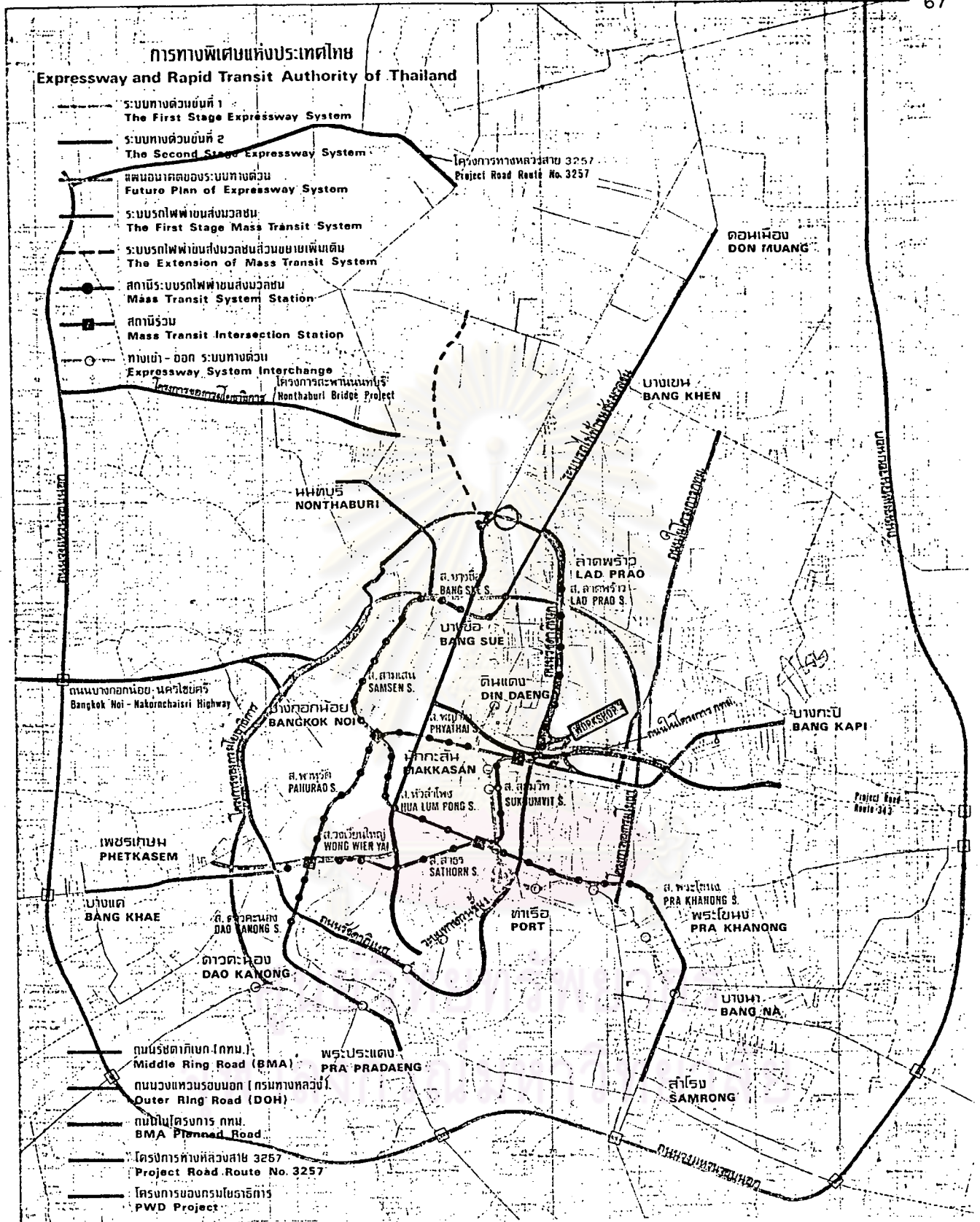
แสดง โครงการพัฒนาคมนาคมของกรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 1 : 100,000



แผ่นที่ 3.21





<p>การศึกษาร่วมวางแผนการใช้ที่ดินเพื่อยุ่อาศัย เขตบางกระปิ</p>		
<p>แสดง โครงการก่อสร้างถนนและระบบขนส่งมวลชน</p>		
<p>มาตราส่วน</p>	<p>0 1 2 3 4 กม. แผนที่ 3.22</p>	

2. ถนนโครงการตัดถนนเหนือ-ใต้ เชื่อมระหว่างถนนพระรามที่ 1 กับถนนศรีเมือง ระยะเวลาดำเนินการ 2 ปี (พ.ศ. 2528-2529)
3. โครงการก่อสร้างถนนเสียบคลองสามเสนฝั่งเหนือ ระยะเวลาในการดำเนินการ 5 ปี (พ.ศ. 2526-2530) ผ่านเขตบางกะปิ และเขตห้วยขวาง
4. โครงการก่อสร้างถนนเชื่อมนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง ชุมชนลาดกระบัง ในปี พ.ศ. 2528 จะดำเนินการในช่วงแรกคือ ช่วงถนนลำปลาทิว-ร่มเกล้า
5. โครงการก่อสร้างถนนช่วงเอกมัย-รามอินทรา ผ่านเขตบางเขน บางกะปิ และห้วยขวาง
6. ถนนสายอื่น ๆ ซึ่งเป็นโครงการที่กำลังอยู่ในระหว่างขออนุมัติโครงการ

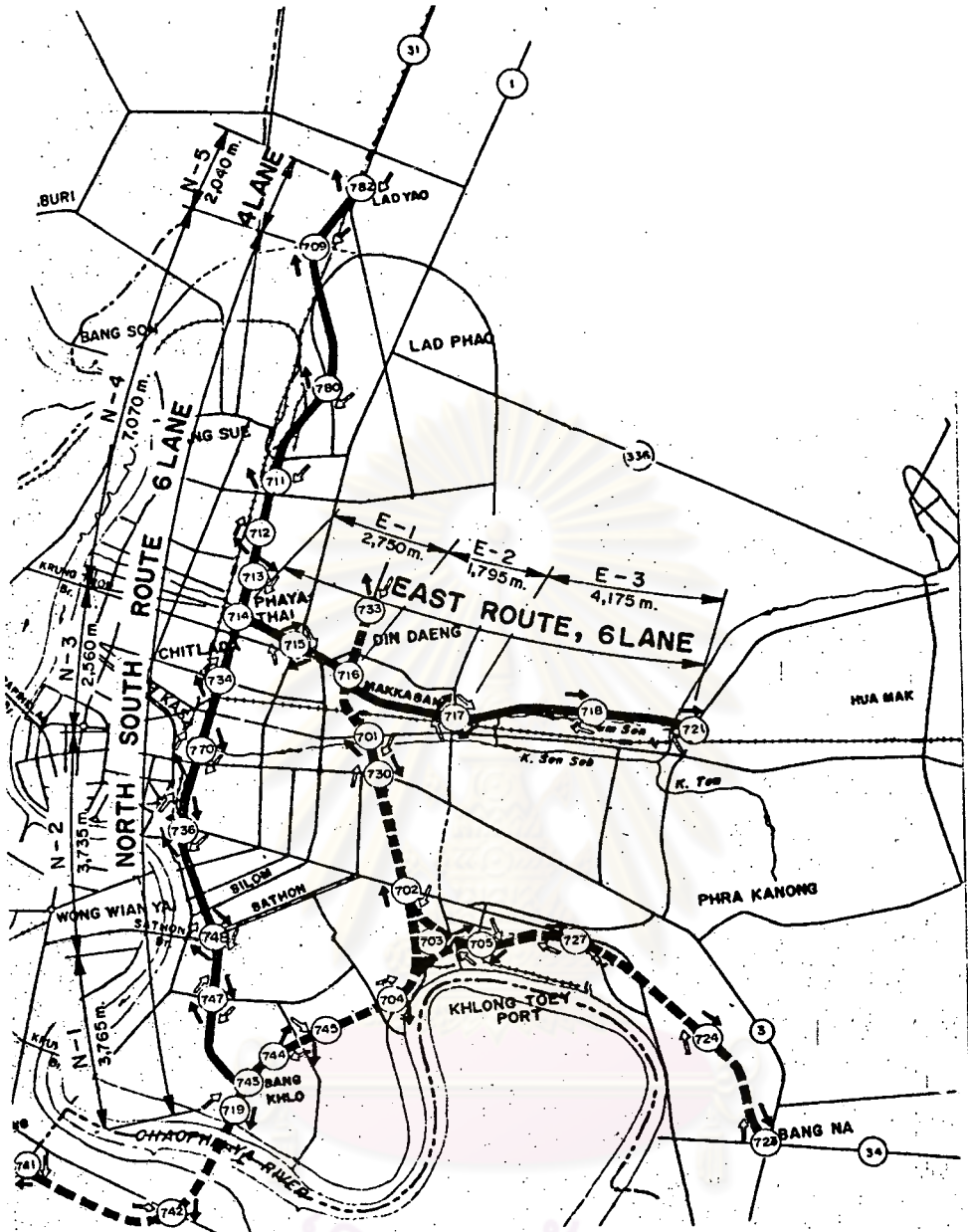
นอกจากโครงการก่อสร้างถนนสายใหม่เหล่านี้แล้ว ยังมีการปรับปรุงถนนสายต่าง ๆ อีกหลายสาย เพื่อรองรับปริมาณการจราจรที่ขยายตัวมากขึ้น เช่น ถนนประชาอุทิศ เขตราชบุรีรณะ ถนนประชาร่วมใจ เขตมีนบุรี-หนองจอก ถนนสีหบุรานุกิจ เขตมีนบุรี ถนนบางกอกน้อย-ตลิ่งชัน ถนนสุขาภิบาล 1 (ท่าเกษตร-บางบอน) ถนนพระราม 6 และถนนสุขุมวิท 77 เป็นต้น

ค) เส้นทางรถไฟ เส้นทางรถไฟนี้ได้กล่าวไว้ในเรื่องโครงการขยายการคมนาคม

ง) ระบบทางพิเศษ ระบบทางพิเศษ หมายถึง ระบบทางด่วน ระบบรถไฟฟ้า

ขนส่งมวลชน

1) ทางด่วน ระบบทางด่วนในปัจจุบันได้เปิดบริการแล้ว 3 สาย ซึ่งเป็นโครงการระยะที่ 1 คือ สายดินแดง-ท่าเรือ มีความยาวประมาณ 8-9 กิโลเมตร สายบางนา-ท่าเรือ ความยาวประมาณ 1.9 กิโลเมตร และสายดาวคะนอง-ท่าเรือ ความยาวประมาณ 10.3 กิโลเมตร โครงการที่ 1 นี้มีจุดขึ้นลงประมาณ 26 แห่ง ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในกลุ่มเขตชั้นกลาง โดยเฉพาะเขตพระโขนงและยานนาวา สำหรับทางด่วนตามโครงการระยะที่ 2 ปัจจุบันยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้าง ในระยะที่ 2 นี้มี 2 สายคือ สายเหนือ ใต้ ความยาวประมาณ 19.17 กิโลเมตร และสายตะวันออกความยาวประมาณ 8.72 กิโลเมตร มีจุดขึ้นลงทางด่วนประมาณ 40 แห่ง ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นใน โดยเฉพาะเขตพญาไท (แผนที่ 3.23 และ ตารางที่ 3.15)



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



LEGEND:

- PROPOSED SECOND STAGE EXPRESSWAY
- - - FIRST STAGE EXPRESSWAY
- ⇄ ON, OFF RAMP FOR 1st and 2nd EXPRESSWAY
- NODE NO

<p>การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกะปิ</p>		
<p>แสดง จุดขึ้น-ลง ทางด่วน</p>		
<p>มาตราส่วน</p>		

2) ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน รถบรณรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเป็นการคมนาคมโดยใช้ธรรางไฟฟ้า ซึ่งไม่ก่อให้เกิดมลภาวะ วึ่งบนธรรางพิเศษยกสูง รถไฟฟ้า 1 ขบวน จะสามารถขนส่งผู้โดยสารได้ครั้งละประมาณ 1,150 คน รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแบ่งออกเป็น 3 เส้นทาง คือ (แผนทที่ 3.22)

1. สายพระโชนง-หัวลำโพง-สามเสน-บางซื่อ ความยาวประมาณ 23 กิโลเมตร

2. สายวงเวียนใหญ่-สำธ-ลาดพร้าว ความยาวประมาณ 20 กิโลเมตร

3. สายดาวคนอง-สะพานพุทธ-มักกะสัน ความยาวประมาณ 16 กิโลเมตร

ทั้ง 3 เส้นทางนี้กำหนดให้มีจุดรับส่งประมาณ 56 แห่ง โดยอยู่ในเขตชั้นใน 39 สถานี เขตชั้นกลาง 17 สถานี ในระดับเขต เขตที่มีจุดรับส่งมากที่สุด คือเขตดุสิต รองลงมาคือเขตพระโชนง และเขตห้วยขวาง

การศึกษาโครงการคมนาคมและขนส่งในเขตกรุงเทพมหานคร จะเห็นว่าเขตชั้นใน เป็นเขตที่มีโครงการคมนาคมสมบูรณ์ที่สุด ทั้งด้านการคมนาคมทางบกและทางน้ำ หรือการทางพิเศษ โดยเขตที่มีโครงการคมนาคมขนส่งสมบูรณ์กว่า เขตอื่นคือเขตปทุมวัน และเขตพญาไท เพราะเป็นเขตที่มีโครงการคมนาคมเกือบทุกระบบ ทั้งในปัจจุบัณและอนาคต สำหรับในกลุ่มเขตชั้นกลาง เขตที่ค่อนข้างจะได้เปรียบด้านการคมนาคมคือเขตบางเขน ยานนาวา และพระโชนง ส่วนเขตชั้นนอกเป็นเขตที่เสียเปรียบด้านโครงการคมนาคมมากที่สุด เพราะมีแต่โครงการขายนนที่ค่อนข้างเบาบาง ขณะที่ระบบการคมนาคมทางอื่นเกือบจะไม่มีเลย

2. ประปา การประปานครหลวงเป็นผู้รับผิดชอบการให้หน้าการประปาแก่ประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียงคือ นนทบุรี สมุทรปราการ ซึ่งรวมพื้นที่รับผิดชอบทั้งหมดประมาณ 3,100 ตร.กม. จำนวนประชากรประมาณ 6.2 ล้านคน แต่ในทางปฏิบัติการประปานครหลวงสามารถให้บริการประปาได้ประมาณ 290 ตร.กม. ประชากรที่รับบริการประมาณ 3.8 ล้านคน มีแหล่งผลิต 4 แหล่งคือ

โรงกรองน้ำบางเขน	ผลิตได้ 0.80 ลูกบาศก์เมตร/วัน
โรงกรองน้ำลำเส้น	ผลิตได้ 0.60 ลูกบาศก์เมตร/วัน
โรงกรองน้ำธนบุรี	ผลิตได้ 0.15 ลูกบาศก์เมตร/วัน
บ่อบาดาล	ผลิตได้ 0.45 ลูกบาศก์เมตร/วัน

แหล่งผลิตทั้ง 4 แหล่งผลิตน้ำประปาได้รวม 2.0 ล้านลูกบาศก์เมตรต่อวัน

แต่ความสามารถในการนำจ่ายประมาณวันละ 1.8 ล้านลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งการประปา-นครหลวง กำลังมีนโยบายปรับปรุงกิจการประปาให้บริการประชาชนในพื้นที่เพิ่มขึ้น ปัจจุบันกำลังอยู่ในโครงการแผนหลักระยะแรกช่วงที่ 2 ซึ่งตามแผนการในปลายปี พ.ศ. 2526 จะผลิตน้ำได้เพิ่มขึ้นอีกวันละประมาณ 4 แสนลูกบาศก์เมตร และกลางปี พ.ศ. 2528 จะผลิตน้ำได้เพิ่มอีกวันละ 4 แสนลูกบาศก์เมตร ดังนั้นในปี พ.ศ. 2528 การประปานครหลวงจะมีความสามารถในการผลิตประมาณวันละ 2.3 ล้านลูกบาศก์เมตร (ไม่รวมบ่อบาดาล) โครงการแผนหลักระยะแรกช่วงที่ 2 จะขยายขอบเขตการให้บริการน้ำประปาออกไปประมาณ 150 ตร.กม. ซึ่งครอบคลุมพื้นที่หมู่บ้านจัดสรรเอกชนเป็นส่วนใหญ่ รวมพื้นที่การให้บริการในระยะแรกช่วงที่ 2 ประมาณ 440 ตร.กม. และโครงการแผนหลักระยะที่ 2 จะขยายเขตการให้บริการออกไปอีกประมาณ 140 ตร.กม. ครอบคลุมบริเวณชานเมือง และเขตที่มีวิกฤตการณ์น้ำบาดาลในระดับที่ 1 และ 2 และบริเวณที่มีปัญหาขาดแคลนน้ำประปาในปัจจุบันคือ พื้นที่ฝั่งพระนครตอนเหนือ ตะวันออกและตะวันออกเฉียงใต้ (แผนที่ 3.24)

โครงการที่ดำเนินการของการประปานครหลวง จะต้องดำเนินการให้บริการประชาชนโดยด่วน และต้องเลิกใช้น้ำจากบ่อบาดาลให้ได้ภายในปี พ.ศ. 2530 ตามมติคณะรัฐมนตรี เรื่องมาตรการป้องกันและแก้ไขวิกฤตการณ์น้ำบาดาลและแผ่นดินทรุดในกรุงเทพมหานคร ดังนั้นโครงการจัดหาน้ำดิบตามแหล่งน้ำผิวดินจำเป็นจะต้องดำเนินการเพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนน้ำประปาในอนาคต

3. โทรศัพท์ การบริการเกี่ยวกับโทรศัพท์ในเขตกรุงเทพมหานครดำเนินการโดยองค์การโทรศัพท์นครหลวง ซึ่งครอบคลุมพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ นนทบุรี และปทุมธานีด้วย ปัจจุบันการให้บริการโทรศัพท์ขององค์การโทรศัพท์นครหลวง แบ่งเขตการให้บริการออกเป็น 4 เขตโทรศัพท์ แต่ละเขตโทรศัพท์จะมีชุมสายย่อย ๆ อีก เป็นเขตโทรศัพท์นครหลวงที่ 1 ประกอบด้วย



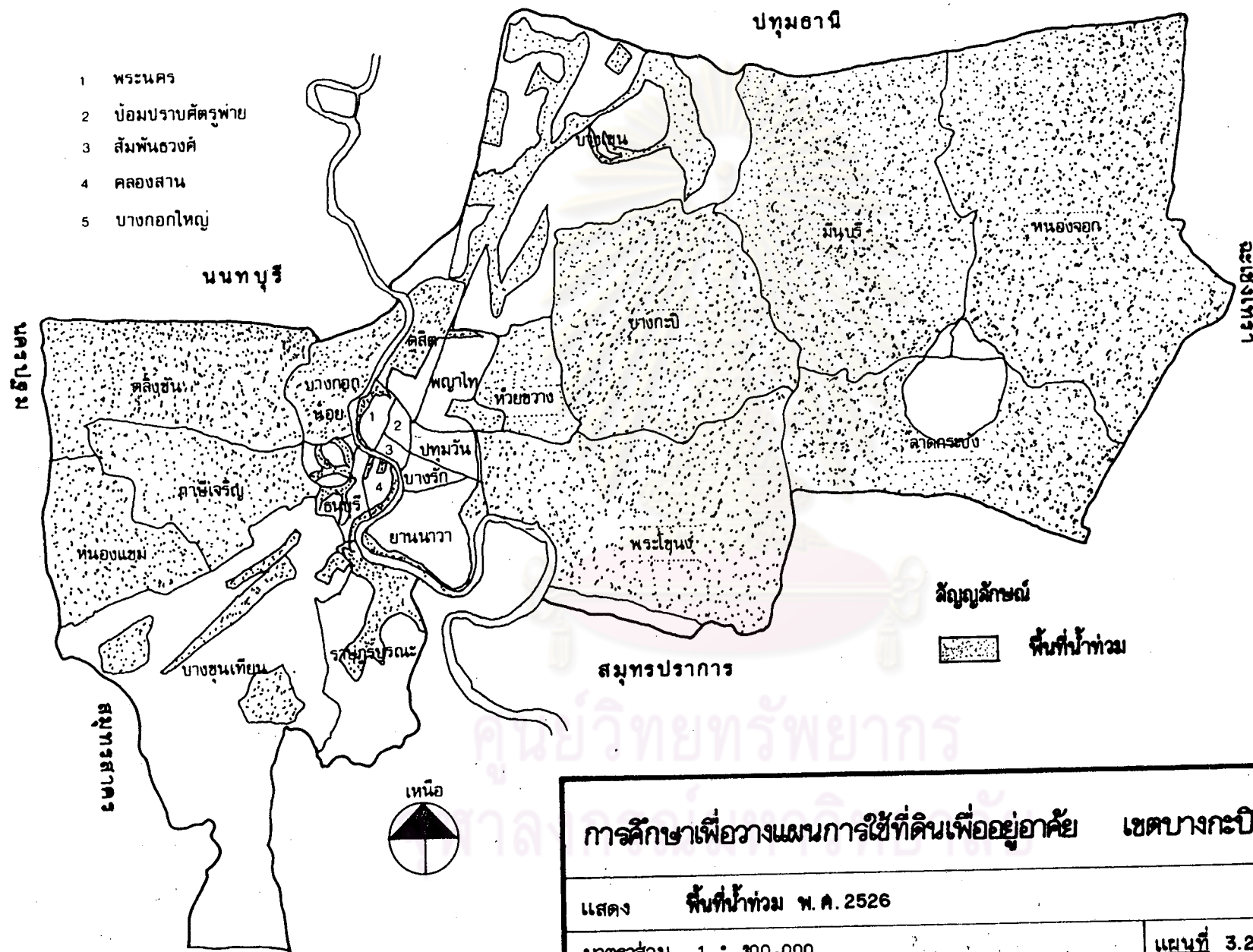
ด้วยชุมสาย 7 แห่ง รับผิดชอบบริเวณเขตชั้นในของกรุงเทพมหานคร เขตโทรศัพท์นครหลวงที่ 2 มี 14 ชุมสาย รับผิดชอบพื้นที่ทางฝั่งตะวันออกของกรุงเทพมหานครและสมุทรปราการ เขตโทรศัพท์นครหลวงที่ 3 มีชุมสาย 11 ชุมสาย รับผิดชอบพื้นที่ทางด้านตะวันตกของกรุงเทพมหานคร และเขตโทรศัพท์นครหลวงที่ 4 รับผิดชอบพื้นที่ทางด้านเหนือของกรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี

ประสิทธิภาพการให้บริการโทรศัพท์นครหลวงปัจจุบันยังไม่สามารถให้บริการได้ทั่วถึงคือ ถึงเดือนกันยายน พ.ศ. 2526 องค์กรโทรศัพท์มีเลขหมายโทรศัพท์ประมาณ 381438 เลขหมาย เป็นเลขหมายที่เปิดใช้จริง 339,510 เลขหมาย ที่เหลือเป็นเลขหมายสำรอง เลขหมายผูกพันและเลขหมายว่าง ขณะเดียวกันมีจำนวนผู้ขอเลขหมายโทรศัพท์ถึง 290,388 ที่ยังไม่มีเลขหมายให้ สำหรับโครงการเกี่ยวกับการพัฒนาขององค์กรโทรศัพท์ ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจขององค์กรโทรศัพท์แห่งประเทศไทย พ.ศ. 2520-2527 กำหนดให้มีการขยายเลขหมายโทรศัพท์อีกประมาณ 290,388 ราย และกำหนดให้มีโทรศัพท์สาธารณะอีก 1 เครื่อง ต่อประชากร 500 คน ซึ่งจะเห็นว่าเลขหมายที่จะขยายในปี พ.ศ. 2527 ยังไม่พอเพียงกับความต้องการของประชาชน


4. ไฟฟ้า ปัจจุบันการไฟฟ้านครหลวงสามารถให้บริการครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานครทั้งหมด โดยมีสถิติความต้องการใช้ไฟฟ้าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522-2525 เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 6-7 ต่อปี และในอนาคตการไฟฟ้านครหลวงสามารถขยายบริการไฟฟ้าไปทั่วทั้งบริเวณที่มีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าไฟฟ้าเป็นสาธารณูปโภคประเภทเดียวที่ไม่มีปัญหาการให้บริการ

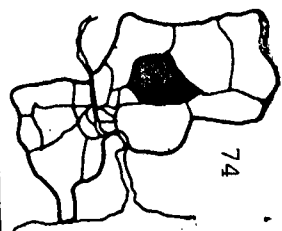
5. การป้องกันและแก้ไขปัญหาน้ำท่วม ปัญหาการระบายน้ำฝนเป็นปัญหาสำคัญของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากกรุงเทพมหานครตั้งอยู่บนที่ราบลุ่ม ทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมเป็นประจำ จะเห็นได้ว่าในระยะ 10 ปีที่ผ่านมา มีปัญหาน้ำท่วมในพื้นที่กรุงเทพมหานครหลายครั้ง เช่น ในปี พ.ศ. 2518, พ.ศ. 2521, พ.ศ. 2523 และ พ.ศ. 2526 เป็นต้น ซึ่งในปี พ.ศ. 2526 นี้ สำนักงานสถิติแห่งชาติได้สรุปสภาพน้ำท่วมไว้ดังนี้

ก) พื้นที่น้ำท่วมประมาณร้อยละ 80 ของพื้นที่กรุงเทพมหานครทั้งหมด โดยมีบริเวณที่ปลอดภัยจากปัญหาน้ำท่วมคือในกลุ่มเขตชั้นใน ได้แก่ เขตป้อมปราบ, เขตสัมพันธวงศ์ เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตพระนคร เขตที่มีปัญหาน้ำท่วมไม่มากได้แก่เขต พญาไท เขตห้วยขวาง เขตคลองสาน เขตบางกอกน้อย เขตธนบุรี ส่วนเขตที่เหลือจะมีพื้นที่น้ำท่วมมากกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เขต (แผนที่ 3.25)



- 1 พระนคร
- 2 ป้อมปราบศัตรูพ่าย
- 3 สัมพันธวงศ์
- 4 คลองสาน
- 5 บางกอกใหญ่

สัญลักษณ์
 พื้นที่น้ำท่วม

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย		เขตบางกะปิ	
แสดง	พื้นที่น้ำท่วม พ.ศ. 2526		
มาตราส่วน	1 : 300,000	แผนที่ 3.25	

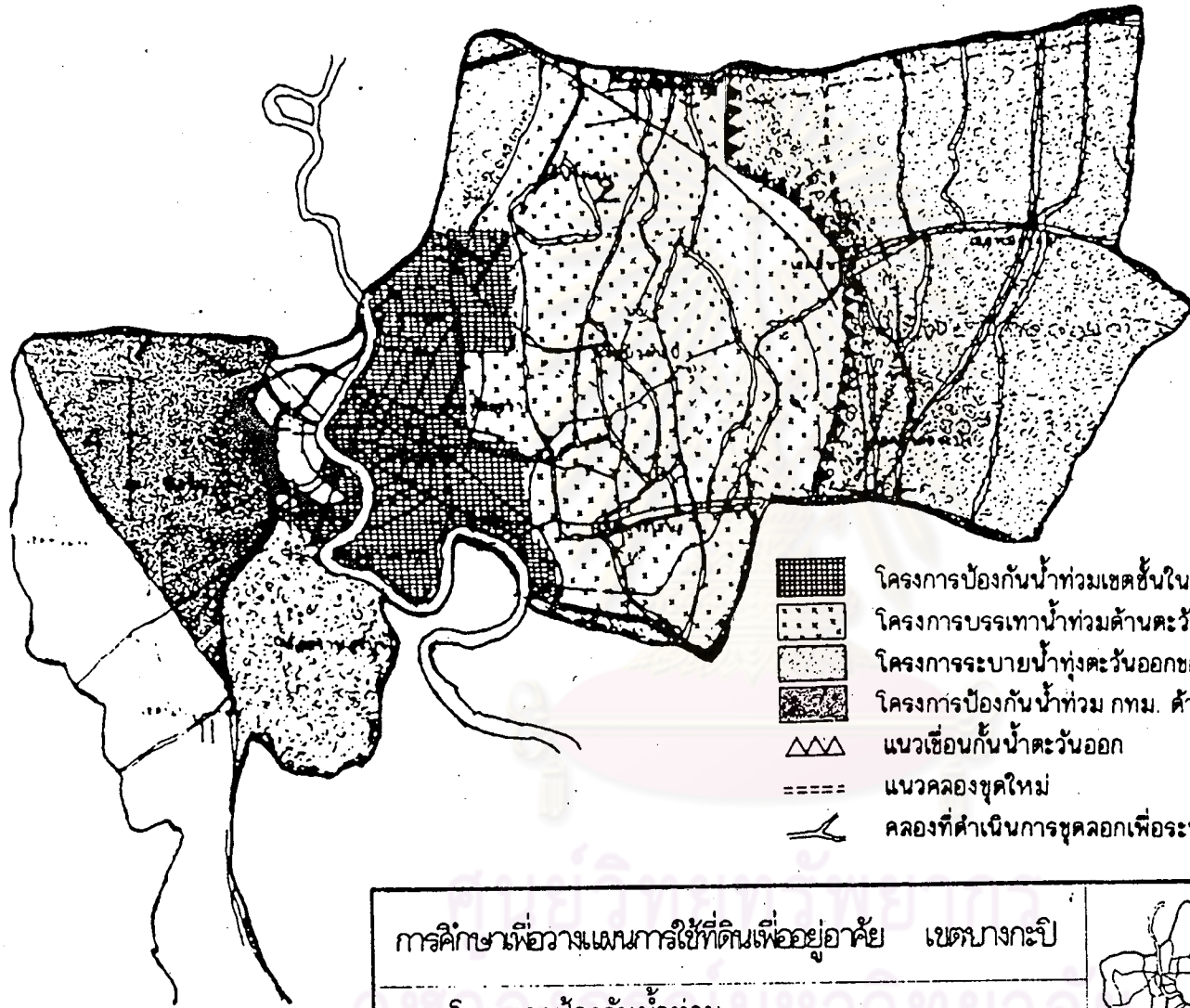
ข) ระดับน้ำท่วม หลังเดือนตุลาคม 2526 เป็นเวลาที่ระดับน้ำท่วมเฉลี่ยสูงสุด โดยมีพื้นที่ถึง 16 เขต ที่ระดับน้ำสูงกว่า 40 เซนติเมตร ในจำนวนนี้มีเขตที่น้ำท่วมมากกว่า 80 เซนติเมตร คือ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตห้วยขวาง เขตพญาไท เขตดุสิต เขตภาษีเจริญ เขตบางขุนเทียน และเขตที่มีระดับน้ำเกินกว่า 40 เซนติเมตร แต่ไม่ถึง 80 เซนติเมตร ได้แก่ เขตบางเขน เขตมีนบุรี เขตหนองจอก เขตลาดกระบัง เขตธนบุรี เขตราชบุรีบูรณะ เขตบางกอกน้อย เขตบางขุนเทียน และเขตตลิ่งชัน โดยมีพื้นที่บางบริเวณที่ระดับน้ำท่วมสูงตั้งแต่ 1 เมตรขึ้นไป เช่น บริเวณชอยคู่ขวัญวิสัย ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ บริเวณมหาวิทยาลัยรามคำแหง บริเวณการกีฬาแห่งประเทศไทย บริเวณหมู่บ้านเสรี ถนนรามคำแหง และบางท้องที่ในแขวงบางซื่อ เขตดุสิต และแขวงบางแวก เขตภาษีเจริญ








ค) ระยะเวลาน้ำท่วม พื้นที่กรุงเทพมหานครประมาณ 18 เขตที่มีระยะเวลาที่น้ำท่วมขังตั้งแต่ 4 สัปดาห์ขึ้นไป ซึ่งในจำนวนนี้ 8 เขต มีระยะเวลาที่น้ำท่วมมากกว่า 12 สัปดาห์ ได้แก่เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตห้วยขวาง เขตหนองจอก เขตมีนบุรี เขตลาดกระบัง เขตบางกอกใหญ่ เขตราชบุรีบูรณะ เขตที่น้ำท่วมระยะ 8-12 สัปดาห์ ได้แก่ เขตพญาไท เขตคลองสาน เขตหนองแขม และเขตภาษีเจริญ และเขตที่น้ำท่วมมากกว่า 4 สัปดาห์ ได้แก่ เขตดุสิต เขตธนบุรี เขตบางกอกน้อย เขตบางขุนเทียน เขตตลิ่งชัน และเขตบางเขน

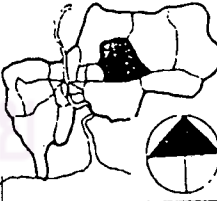
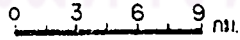
การป้องกันและแก้ไขปัญหาที่น้ำท่วมในเขตกรุงเทพมหานครเป็นการดำเนินการร่วมกันระหว่างหน่วยราชการต่าง ๆ เช่น กรมทางหลวง กรมชลประทาน การรถไฟแห่งประเทศไทย กรมโยธาธิการ และกรุงเทพมหานคร โดยโครงการต่าง ๆ ส่วนใหญ่เป็นการเน้นหนักในด้านการก่อสร้างและปรับปรุงระบบระบายน้ำให้สมบูรณ์ขึ้น โครงการเหล่านี้ได้แก่ โครงการเร่งด่วน 2527/1 โครงการ 2527/2 โครงการ 2527/3 นอกจากนี้ยังมีอื่น ๆ ที่ส่งผลต่อการป้องกันน้ำท่วม เช่น โครงการอ่างเก็บน้ำและส่วนล้าธารณะปิงกุ่ม ส่วนล้าธารณะหนองบอน เป็นต้น โครงการเหล่านี้จะช่วยลดปัญหาการระบายน้ำในบริเวณต่าง ๆ ตามแผนที่

3.26 ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ทางด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร

6. การระบายน้ำเสีย ระบบระบายน้ำเสียของกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยท่อระบายน้ำขนาด 1.00-1.20 เมตร ท่อระบายน้ำขนาด 1.60 และ 1.20 เมตร อุโมงค์ขนาด 3.50 เมตร ส่วนท่อตามตรอกซอยต่าง ๆ จะเป็นท่อขนาด 30-60 เซนติเมตร ท่อและอุโมงค์ระบายน้ำต่าง ๆ นี้มีความยาวทั้งหมดรวมกันมากกว่า 600 กิโลเมตร นอกจากท่อเหล่านี้



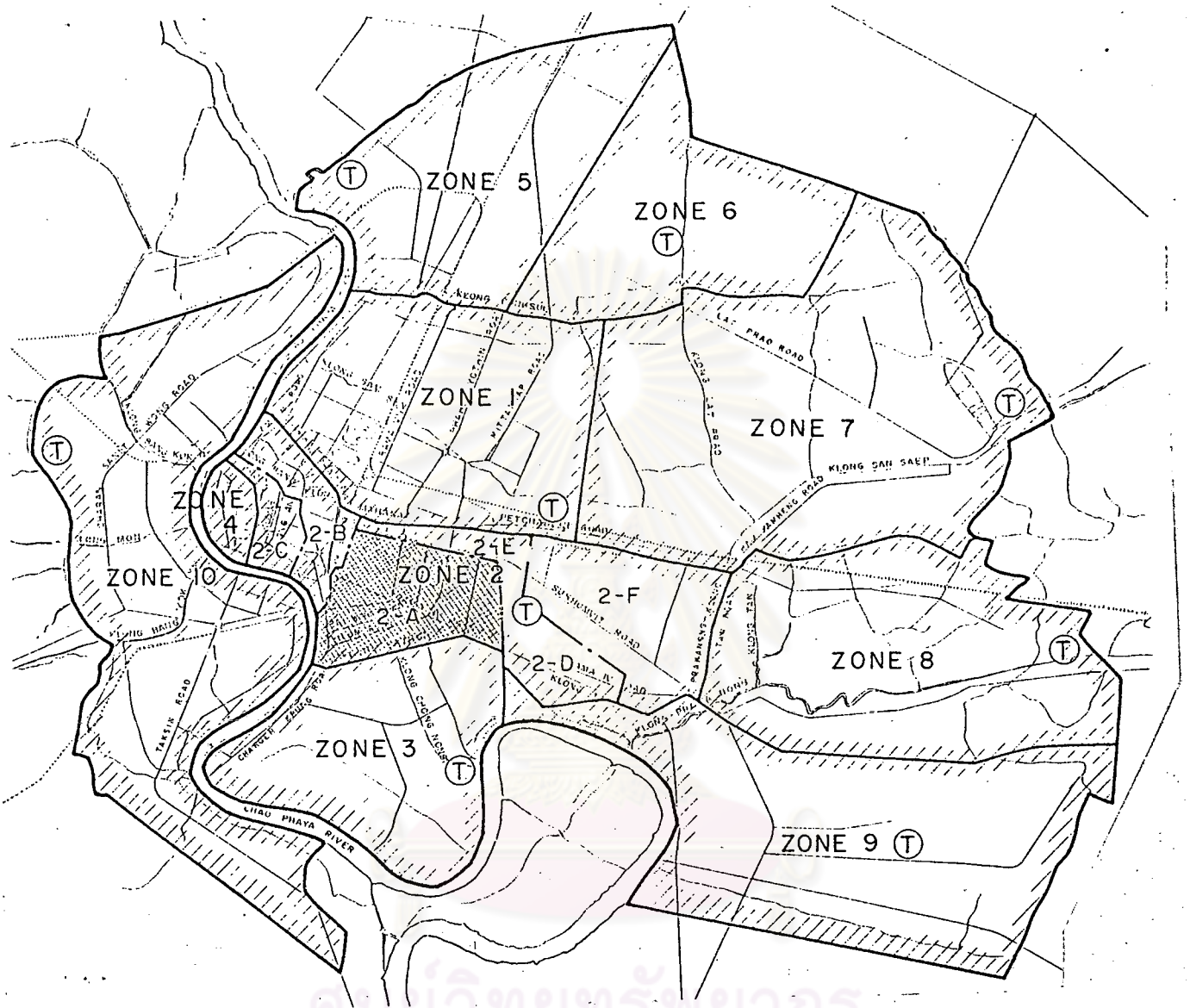
-  โครงการป้องกันน้ำท่วมเขตชั้นใน กทม.
-  โครงการบรรเทาน้ำท่วมด้านตะวันออกของ กทม.
-  โครงการระบายน้ำทุ่งตะวันออกของ กทม.
-  โครงการป้องกันน้ำท่วม กทม. ด้านตะวันตก
-  แนวเขื่อนกั้นน้ำตะวันออก
-  แนวคลองชุดใหม่
-  คลองที่ดำเนินการขุดลอกเพื่อระบายน้ำ

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกะปิ		
แผนโครงการป้องกันน้ำท่วม		
มาตราส่วน 1 : 500,000	 0 3 6 9 กม. แผนที่ 3.26	

แล้ว การระบายน้ำของกรุงเทพมหานครยังประกอบด้วยคลอง คู ต่าง ๆ ซึ่งมีเป็นจำนวนมาก ประมาณว่าในเขตชั้นนอกมีประมาณ 200 กว่าคลอง มีความยาวรวมกันมากกว่า 600 กิโลเมตร ส่วนในเขตชั้นในมีประมาณ 226 คลอง มีความยาวมากกว่า 350 กิโลเมตร (วงศ์พันธ์ ลิปลีเมย์ และ ชีระ เกรอต 2526 : 194) ระบบระบายน้ำเสียนี้ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียคือ น้ำที่คนใช้แล้วต้องการจะระบายทิ้งไป เช่น น้ำอาบ น้ำล้างในครัวเรือน ตลอดจนน้ำชำระล้างสิ่งปฏิกูล ออกจากส้วม และน้ำจากบ่อเกรอะซึมที่มีการสักรอบระบายลงท่อน้ำเสีย กรุงเทพมหานครมีเทศบาลนครกำหนดให้การระบายน้ำปฏิกูลลงบ่อเกรอะซึม โดยมีวัตถุประสงค์ให้ระบายสิ่งปฏิกูล ซึมลงดิน ส่วนน้ำเสียให้ระบายลงทางระบายน้ำสาธารณะ แต่เมื่อชุมชนที่อยู่อาศัยหนาแน่นขึ้น แหล่งน้ำและดินที่ถูกใช้เป็นที่กำจัดน้ำเสีย ต้องรับภาระมากเกินไปจนล้นดูดยของธรรมชาติ ทำให้เกิดการเน่าเหม็นผิดสุขลักษณะ และเกิดปัญหาน้ำเน่าในแม่น้ำลำคลอง ก่อความเดือดร้อนต่อประชาชน

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการแก้ไขปัญหานี้โดยการจัดทำโครงการ ศูนย์กำจัดน้ำเสีย ซึ่งรัฐบาลญี่ปุ่นให้ความช่วยเหลือในการดำเนินการจัดทำแผนหลักระบบระบายน้ำ ขึ้นใหม่ หลังจากได้เคยมีการศึกษามาแล้วครั้งหนึ่ง โดยบริษัท ซี ดี เอ็ม เมื่อ พ.ศ. 2511 ซึ่ง รัฐบาลเป็นผู้ว่าจ้าง แผน ซี ดี เอ็ม นี้มีสาระสำคัญในส่วนของการกำจัดน้ำเสีย ด้ยระบบระบายน้ำเสีย แยกออกไปจากน้ำฝนในท่อแขนงต่าง ๆ แล้วนำไปรวมกันเข้าระบบบ่อบีตขนาดใหญ่แห่งเดียว ก่อน ระบายน้ำฟอกสะอาดแล้วลงแม่น้ำเจ้าพระยา แต่แผน ซี ดี เอ็ม นี้มิได้ดำเนินการก่อสร้าง เนื่องจากเป็นโครงการเดี่ยวขนาดใหญ่ ต้องใช้เงินทุนมาก ต่อมาประมาณ พ.ศ. 2521 กรุงเทพมหานคร ก็ได้ริ่ฟื้นแผนการพัฒนาใหม่ โดยขอความช่วยเหลือจากรัฐบาลญี่ปุ่น ซึ่งหลังจากคณะ วิศวกรญี่ปุ่นได้ดำเนินการศึกษา โดยนำข้อขัดข้องและข้อมูลต่าง ๆ ของแผน ซี ดี เอ็ม มาปรับปรุง ใหม่ และเล่นอกกรุงเทพมหานคร เมื่อปี พ.ศ. 2524 แผนงานดังกล่าวแตกต่างจากแผน ซี ดี เอ็ม คือการตัดแยกระบบน้ำเสียของกรุงเทพมหานครออกเป็น 10 ส่วน ตามแผนที่ 3.27 แต่ละส่วน สามารถดำเนินการก่อสร้างได้แล้วเสร็จภายในระยะ 5 ปี ปัจจุบันกำลังดำเนินการในส่วน 2A โดยกำหนดที่ตั้งของบ่อบำบัดบริเวณริมคลองไม้สิงโต ใกล้โรงงานยาสูบ

7. โรงพยาบาล ในปี พ.ศ. 2525 กรุงเทพมหานครมีโรงพยาบาลทั้งหมด ประมาณ 79 แห่ง (ไม่รวมโรงพยาบาลเฉพาะโรค และโรงพยาบาลของกรมราชทัณฑ์) เป็น โรงพยาบาลรัฐบาล และรัฐวิสาหกิจ 25 แห่ง และเป็นโรงพยาบาลเอกชน 54 แห่ง โรงพยาบาล เหล่านี้ส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตชั้นใน และบางส่วนอยู่ในเขตชั้นกลาง โดยในเขตชั้นนอกจะไม่มี



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



- ⊕ ที่ตั้งโรงงานกำจัดน้ำเสีย
- ▨ พื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการศึกษา

การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกระบือ		
แสดง	โครงการกำจัดน้ำเสีย	
มาตราส่วน 1 : 100,000		

โรงพยาบาลเลย สำหรับจำนวนประชากรเฉลี่ยต่อเตียงนั้นพบว่าเขตที่มีจำนวนประชากรต่อเตียงคนไข้น้อยที่สุดคือเขตพญาไท ประชากร 111 คน ต่อเตียง รองลงมาคือเขตปทุมวัน 131 คน ต่อเตียง และเขตบางกอกน้อย เขตป้อมปราบฯ ตามลำดับ (ตารางที่ 3.17)

8. สถานศึกษา กรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางของสถานศึกษาเกือบทุกระดับ ในปี พ.ศ. 2526 มีสถาบันศึกษาระดับอุดมศึกษาประมาณ 30 แห่ง อาชีวศึกษา 107 แห่ง มัธยมศึกษา 360 แห่ง และระดับประถมศึกษา 928 แห่ง ส่วนในโรงเรียนประถมศึกษาและมัธยมศึกษาพบว่าค่อนข้างกระจายตัวไปทั่วทั้งกรุงเทพมหานคร แต่โดยเฉลี่ยแล้วในเขตชั้นนอกจะมีจำนวนประชากรต่อห้องเรียนต่ำกว่าเขตชั้นกลางและชั้นใน แต่เขตที่มีจำนวนประชากรต่อห้องเรียนต่ำที่สุดคือเขตพระนคร รองลงมาคือเขตหนองแขม มีนบุรี และตลิ่งชัน ตามลำดับ (ตารางที่ 3.17) ลักษณะเช่นนี้อาจเป็นเพราะการให้บริการด้านการศึกษาส่วนใหญ่เป็นการให้บริการของรัฐบาล ซึ่งมีนโยบายให้มีการกระจายตัวของการศึกษา

ส่วนการศึกษาในระดับอุดมศึกษาพบว่า สถานศึกษาในระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษาส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตชั้นกลางและชั้นใน โดยเฉพาะเขตดุสิต เขตบางกอกน้อย พญาไท และบางเขน

9. ตลาด การให้บริการด้านตลาดพบว่า ปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีตลาดสดทั้งหมดประมาณ 179 แห่ง อยู่ในเขตชั้นกลาง 79 แห่ง เขตชั้นใน 52 แห่ง และเขตชั้นนอก 8 แห่ง โดยเฉลี่ยแล้วตลาด 1 แห่ง ให้บริการประชากรประมาณ 30,549 คน โดยเขตชั้นในจะมีระดับการให้บริการสูงที่สุดคือ 1 แห่งต่อประชากรประมาณ 27,912 คน ในระดับเขตพบว่าเขตที่มีระดับการให้บริการสูงที่สุดคือเขตพระนคร รองลงมาคือเขตสัมพันธวงศ์ คลองสาน และธนบุรี ตามลำดับ (ตารางที่ 3.17)

10. สวนสาธารณะ ในปี พ.ศ. 2523 กรุงเทพมหานครมีส่วนสาธารณะทั้งของรัฐบาลและเอกชน (ส่วนหย่อมตามหมู่บ้าน) ประมาณ 88 แห่ง พื้นที่ประมาณ 1,259.32 ไร่ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นกลางและชั้นใน ซึ่งโดยเฉลี่ยแล้วพบว่าพื้นที่สวนสาธารณะ 1 ไร่ ให้บริการประชาชนถึง 4,073 คน แต่ที่มีระดับการให้บริการสูงที่สุดคือเขตปทุมวัน 1 ไร่ต่อประชากรประมาณ 644 คน รองลงมาคือเขตลาดกระบัง เขตบางกะปิ เขตพระนคร ตามลำดับ (ตารางที่ 3.17)

11. การเก็บขยะมูลฝอย การเก็บขยะกรุงเทพมหานคร ปัจจุบันยังไม่สามารถ
จัดเก็บขยะได้ทั่วทั้งพื้นที่ บริเวณที่มีการเก็บขยะส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นใน เขตชั้นกลางบางส่วน
และเขตชั้นนอก เฉพาะย่านชุมชน (ตามแผนที่ 3.28) โดยมีโรงงานกำจัดขยะมูลฝอยทำหน้าที่
ทำลายขยะอยู่ 4 แห่ง

ก) โรงงานกำจัดขยะมูลฝอยอ่อนนุช 1 และ 2 ในแขวงประเวศ เขต
พระโขนง มีความสามารถในการรับขยะได้วันละประมาณ 1,100 ลูกบาศก์เมตร หรือ 320 ตัน
ต่อโรงงาน โรงงานอ่อนนุช 1 และ 2 รับขยะจากเขตบางรัก ป้อมปราบฯ ภาษีอากร ยานนาวา
ปทุมวัน พระโขนง ดุสิต ห้วยขวาง บางกะปิ หนองจอก และลาดกระบัง

ข) โรงงานกำจัดขยะมูลฝอยรามอินทรา ตั้งอยู่ถนนรามอินทรา แขวง
คลองถนน เขตบางเขน มีความสามารถในการรับขยะได้เท่ากับโรงงานอ่อนนุช 1 และ 2
โรงงานนี้รับขยะจากเขตภาษีอากร บางเขน ดุสิต ห้วยขวาง และเขตพระนคร

ค) โรงงานกำจัดขยะมูลฝอยหนองแขม ตั้งอยู่บนถนนเพชรเกษม แขวง
หนองค้างพลู เขตหนองแขม มีความสามารถในการรับขยะได้ประมาณวันละ 550 ลูกบาศก์เมตร
หรือ 160 ตัน โรงงานนี้รับขยะจากเขตภาษีอากร เขตบางกอกน้อย รามบุรี คลองสาม
บางขุนเทียน บางกอกใหญ่ พระนคร หนองแขม ดุสิต ล้อมพันรวงศ์ และป้อมปราบฯ

นอกจากโรงงานทำลายของทั้ง 4 แห่ง ยังมีการทำลายโดยวิธีธรรมชาติ
โดยทิ้งไว้กลางแจ้งให้สลายตัว (Open Dumping) ขยะมูลฝอยที่เก็บขนได้ในแต่ละวันและเกิน
ความสามารถของโรงงานจะทำลายโดยวิธีนี้ ในปัจจุบันมีที่กองขยะเพื่อทำลายโดยวิธีธรรมชาติ
6 แห่งคือ บริเวณซอยอ่อนนุช 1 พื้นที่ 581 ไร่ บริเวณถนนเพชรเกษม แขวงหนองค้างพลู
เนื้อที่ 20 ไร่ บริเวณทุ่งครุ พื้นที่ 13 ไร่ บริเวณถนนลาดกระบัง-หนองจอก เขตลาดกระบัง
บริเวณโรงฆ่าสัตว์ดอนอีกา และบริเวณปึงตะโหมด เขตมีนบุรี

โครงสร้างและแนวโน้มการใช้ที่ดิน

ก. โครงสร้างการใช้ที่ดินและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

1. โครงสร้างการใช้ที่ดิน

โครงสร้างการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครสำหรับการใช้ที่ดินประเภทเมือง ตามตารางที่ 3.18 จะเห็นว่า ตั้งแต่ พ.ศ. 2501 ถึง 2526 การใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยมีสัดส่วนมากที่สุด โดยมากกว่าครึ่งหนึ่งของการใช้ที่ดินประเภทเมืองทั้งหมด โดยมี พ.ศ. 2501 มีพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยประมาณ 2,650 ไร่ หรือร้อยละ 55.71 ของการใช้ที่ดินประเภทเมือง ในปี พ.ศ. 2511 มีพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัยประมาณ 56,816.3 ไร่ หรือร้อยละ 50.94 และในปี พ.ศ. 2526 เพิ่มขึ้นเป็น 159,572.28 ไร่ หรือร้อยละ 57.04 ประเภทการใช้ที่ดินที่มีสัดส่วนรองลงมาคือ การใช้ที่ดินสำหรับสถาบันศึกษา คำสั่ง และสถาบันราชการ ยังมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 23.90, 25.23 และ 14.52 ในปี พ.ศ. 2501, 2511 และ 2526 ตามลำดับ สำหรับการใช้ที่ดินด้านสถาบันศึกษา คำสั่ง และสถาบันราชการนี้ ในปี พ.ศ. 2528 มีสัดส่วนลดลงมากที่สุด เมื่อเทียบกับการใช้ที่ดินประเภทอื่น ซึ่งอาจเป็นผลมาจากนโยบายการขยายสถานศึกษาระดับอุดมศึกษาออกนอกกรุงเทพมหานคร และการใช้ที่ดินสำหรับคำสั่งสถานส่วนใหญ่จะไม่เพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามจนถึงปี พ.ศ. 2526 การใช้ที่ดินประเภทนี้ก็ยังมีสัดส่วนมากเป็นลำดับที่ 2 ประเภทการใช้ที่ดินที่มีสัดส่วนมาก รองลงมาได้แก่ การใช้ที่ดินด้านสาธารณูปโภค ซึ่งรวมถึงพื้นที่ถนนด้วย การใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และคลังสินค้า และส่วนสาธารณะมีสัดส่วนต่ำที่สุด

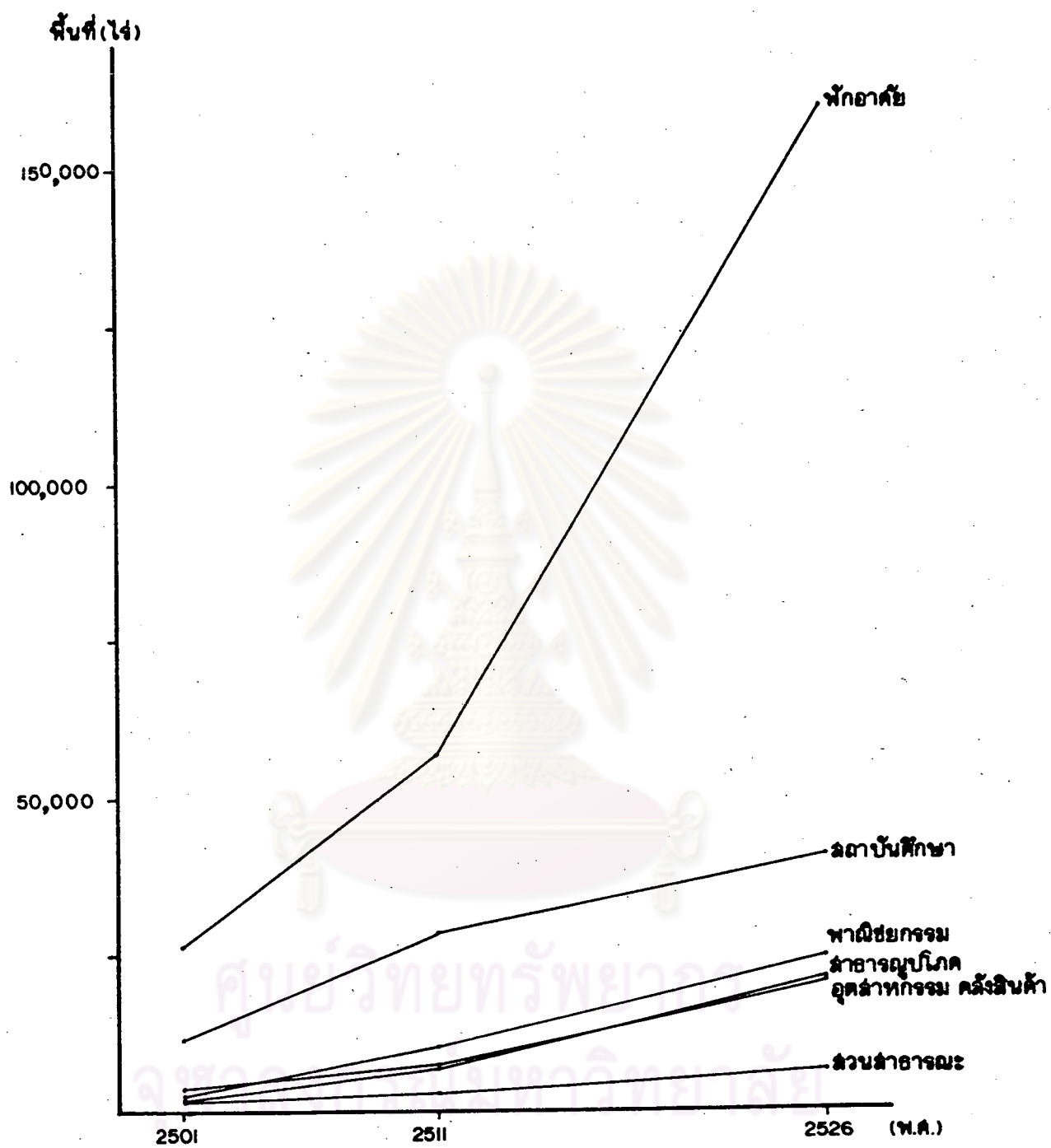
โครงสร้างการใช้ที่ดินประเภทเมืองของกรุงเทพมหานคร เมื่อเปรียบเทียบกับโครงสร้างการใช้ที่ดินประเภทเมืองของเทศบาลเมืองอื่น ๆ ตามตารางที่ 3.19 พบว่าการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยมีสัดส่วนสูงสุดในทุกเทศบาล รองลงมาคือการใช้ที่ดินสำหรับคำสั่งสถาน สถานที่ราชการ และสถาบันศึกษา ยกเว้นเทศบาลเมืองนครปฐม ที่มีการใช้ที่ดินประเภทคำสั่งสถาน สถานที่ราชการ และสถาบันศึกษาในสัดส่วนสูงกว่าการใช้ที่ดินสำหรับอยู่อาศัย ส่วนการใช้ที่ดินประเภทอื่นมีสัดส่วนแตกต่างกันไป โดยเทศบาลเมืองหาดใหญ่และเทศบาลเมืองเชียงใหม่ จะมีการใช้ที่ดินสำหรับพาณิชยกรรมในลำดับที่ 3 ส่วนกรุงเทพมหานครและเทศบาลเมืองนครปฐมจะมีพื้นที่สาธารณูปโภคและถนนในลำดับที่ 3 ส่วนพาณิชยกรรมอยู่ในลำดับ

ที่ 4 อย่างไรก็ตามการเปรียบเทียบโครงสร้างการใช้ที่ดินของเทศบาลเมืองต่าง ๆ เพื่อแสดงให้เห็นว่าการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย เป็นประเภทการใช้ที่ดินที่ต้องการพื้นที่มากกว่าการใช้ที่ดินอื่น ๆ ซึ่งจะได้ศึกษาการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยต่อไป

2. การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน

จากตารางที่ 3.20 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2501-2511 และ พ.ศ. 2511-2526 พบว่า อัตราการขยายตัวของการใช้ที่ดินในช่วงแรกคือ พ.ศ. 2501-2511 มีอัตราสูงกว่าในระยะหลัง คือช่วง พ.ศ. 2511-2526 โดยในระยะแรกมีอัตราการเติบโต (growth rate) ประมาณ 8.89 ต่อปี แต่ในระยะหลังช่วง พ.ศ. 2511-2526 ลดลงเหลือประมาณ 6.32 ต่อปี ประเภทการใช้ที่ดินที่มีอัตราการเพิ่มสูงสุดในระยะแรกคือ การใช้ที่ดินสำหรับกิจกรรมด้านพาณิชยกรรม มีอัตราการเติบโตประมาณ 18.98 ต่อปี รองลงมาคือการใช้ที่ดินด้านสาธารณูปโภค สาธารณูปการและถนน มีอัตราการเติบโต 14.90 ส่วนในระยะหลังการใช้ที่ดินด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเพิ่มขึ้นมากที่สุดประมาณ 9.91 รองลงมาคือการใช้ที่ดินด้านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

การเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินนี้ เมื่อพิจารณาพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นพบว่าในระยะ 10 ปีแรก คือช่วง พ.ศ. 2501-2511 มีการใช้ที่ดินประเภทเมืองเพิ่มขึ้นประมาณ 63,944.8 ไร่ และในระยะ 15 ปีหลัง คือช่วง พ.ศ. 2511-2526 มีการใช้ที่ดินประเภทเมืองเพิ่มขึ้นประมาณ 168,239.08 ไร่ ประเภทการใช้ที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นมากที่สุดทั้ง 2 ช่วง คือการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย โดยในช่วงแรก (พ.ศ. 2501-2511) เพิ่มขึ้นประมาณ 30,308.3 ไร่ หรือร้อยละ 47.40 ของพื้นที่เมืองที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด ส่วนในช่วงหลังคือ พ.ศ. 2511-2526 มีพื้นที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นประมาณ 102,755.98 ไร่ หรือร้อยละ 61.08 ของพื้นที่ประเภทเมืองที่เพิ่มขึ้น การใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้นมากเป็นลำดับที่ 2 ในช่วงแรกคือการใช้ที่ดินด้านสถาบันศึกษาค่าสนา และสถานที่ราชการ รองลงมาคือ การใช้ที่ดินด้านพาณิชยกรรม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และถนน อุตสาหกรรม-คลังสินค้า โดยส่วนสาธาณะมีการขยายตัวของพื้นที่น้อยที่สุดในระยะ 10 ปีแรก สำหรับในระยะ 15 ปีหลัง ประเภทการใช้ที่ดินที่เพิ่มขึ้นมากเป็นลำดับที่ 2 คือ พื้นที่สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม-คลังสินค้า สถาบันศึกษาฯ โดยส่วนสาธาณะมีพื้นที่เพิ่มขึ้นน้อยที่สุด



แผนภูมิที่ 3.5 แสดงการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2501 - 2511 - 2526

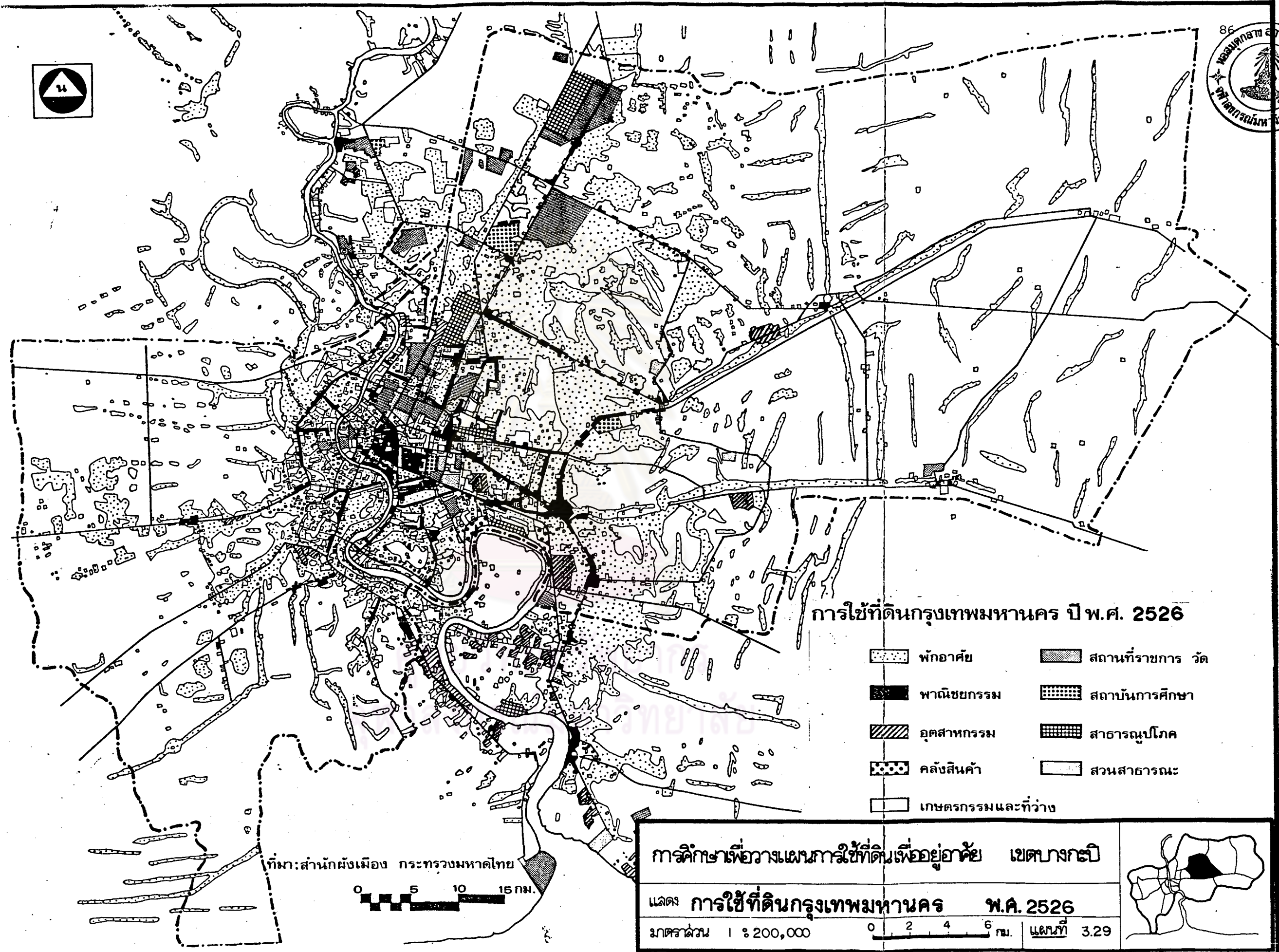
ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน จะเห็นว่าการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย มีการขยายตัวของพื้นที่มากที่สุด โดยในระยะแรกมีพื้นที่เพิ่มขึ้นมากกว่าการใช้ที่ดินประเภทสถาบันศึกษา ซึ่งเพิ่มมากเป็นลำดับที่ 2 ประมาณ 1.8 เท่า และในระยะที่ 2 มีพื้นที่เพิ่มขึ้นมากกว่าการใช้ที่ดินด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่เพิ่มมาเป็นลำดับที่ 2 ถึง 4.8 เท่า

จากการศึกษา โครงสร้างและการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินดังกล่าว จะเห็นว่าการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่มีบทบาทสำคัญ และมีพื้นที่มากที่สุด โดยมากกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่เมืองทั้งหมด และเป็นประเภทการใช้ที่ดินที่มีการขยายตัวของพื้นที่มากกว่าการใช้ที่ดินประเภทอื่น ๆ

ข. สภาพการใช้ที่ดินและบทบาทการใช้ที่ดินปัจจุบัน

หน่วยงานที่ทำข้อมูลเกี่ยวกับการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครที่สำคัญมี 2 หน่วยงานคือ สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย และกองผังเมือง กรุงเทพมหานคร โดยข้อมูลที่ค่อนข้างสมบูรณ์ในระดับเขตมีทั้งของกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นข้อมูลการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2523 และของสำนักผังเมืองเป็นข้อมูลการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2526 การจัดเก็บข้อมูลทั้ง 2 แห่ง มีเกณฑ์ในการกำหนดประเภทการใช้ที่ดินแตกต่างกัน ทำให้ไม่สามารถพิจารณาการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินจากข้อมูลทั้ง 2 ชุดนี้ได้ ดังนั้นในการศึกษาสภาพและบทบาทการใช้ที่ดินจึงศึกษาเฉพาะในสภาพปัจจุบัน โดยใช้ข้อมูลปี พ.ศ. 2526 ของสำนักผังเมือง

1. สภาพการใช้ที่ดิน จากตารางที่ 3.21 และแผนที่ 3.29 แสดงการใช้ที่ดิน พ.ศ. 2526 พบว่าในปี พ.ศ. 2526 กรุงเทพมหานครมีพื้นที่เมือง (built-up area) ประมาณ 279,769.88 ไร่ หรือร้อยละ 28.53 ยังมีพื้นที่เกษตร ที่ว่าง และคูคลองอีก ประมาณ 700,690.75 ไร่ หรือร้อยละ 71.47 โดยเขตชั้นในเป็นเขตที่มีสัดส่วนการใช้ที่ดินประเภทเมืองสูงสุดคือ ประมาณร้อยละ 78.21 ของพื้นที่ทั้งหมด ขณะที่เขตชั้นกลางมีการใช้ที่ดินประเภทเมืองประมาณร้อยละ 47.17 และเขตชั้นนอกมีพื้นที่เมืองประมาณร้อยละ 8.61 เท่านั้น สภาพดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าเขตชั้นในมีการใช้ที่ดินค่อนข้างหนาแน่น ยังมีพื้นที่ว่างสำหรับการพัฒนาเหลือน้อยมาก ขณะที่เขตชั้นนอกยังเป็นพื้นที่เกษตรและที่ว่างอีกมาก สภาพการใช้ที่ดินดังกล่าวอาจจำแนกตามประเภทการใช้ที่ดินดังนี้



การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร ปีพ.ศ. 2526

- | | |
|---------------------|-------------------|
| พักอาศัย | สถานที่ราชการ วัด |
| พาณิชยกรรม | สถาบันการศึกษา |
| อุตสาหกรรม | สาธารณูปโภค |
| คลังสินค้า | สวนสาธารณะ |
| เกษตรกรรมและที่ว่าง | |

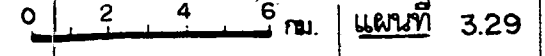
ที่ทำการสำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย



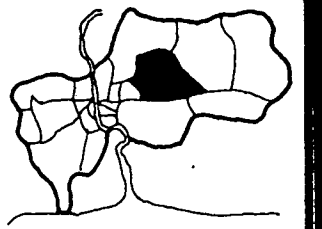
การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกะปิ

แสดง การใช้ที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2526

มาตราส่วน 1 : 200,000



แผนที่ 3.29



ก) การใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย ในปี พ.ศ. 2526 กรุงเทพมหานคร มีการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยประมาณ 159,572.28 ไร่ ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นกลางคือ ประมาณ 113,102.62 ไร่ โดยเฉพาะในเขตบางเขน บางกะปิ และพระโขนง เป็นเขตที่มีพื้นที่อยู่อาศัยมากที่สุด เรียงตามลำดับจากแผนที่ 3.29 แสดงการใช้ที่ดิน จะเห็นว่าพื้นที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่รวมตัวกันอยู่บริเวณสองฟากถนนสายสำคัญ ๆ เช่น ถนนลาดพร้าว ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนรามอินทรา ถนนสุขุมวิท เป็นต้น พื้นที่อยู่อาศัยในเขตชั้นกลาง ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยที่มีความหนาแน่นไม่มากนัก รวมตัวกันเป็นกลุ่ม ๆ ในลักษณะของบ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่ โดยแทรกตัวปะปนกับพื้นที่ว่างและพื้นที่เกษตร ส่วนในเขตชั้นในการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่น และมีสัดส่วนของตึกแถวพาณิชย์-พักอาศัย ค่อนข้างสูง โดยแทรกตัวปะปนอยู่กับกิจการด้านพาณิชย์กรรม และสถาบันต่าง ๆ ขณะที่เขตชั้นนอกการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยจะกระจายตัวปะปนกับพื้นที่เกษตรและที่ว่าง

ข) พาณิชยกรรม ในปี พ.ศ. 2526 กรุงเทพมหานครมีการใช้ที่ดินสำหรับกิจการด้านพาณิชยกรรมประมาณ 24,651.68 ไร่ ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นกลางและชั้นใน คือในเขตชั้นกลางมีพื้นที่พาณิชยกรรมมากที่สุดประมาณ 12,787.51 ไร่ เขตชั้นในมีประมาณ 10,086.85 ไร่ และเขตชั้นนอกมีพื้นที่พาณิชยกรรมเพียง 1,777.32 ไร่เท่านั้น เขตที่มีพื้นที่พาณิชยกรรมมากที่สุดคือ เขตพระโขนง บางเขน และบางกะปิ ตามลำดับ จากแผนที่ 3.29 แสดงการใช้ที่ดิน จะเห็นว่าพื้นที่พาณิชยกรรมจะรวมตัวกันเป็นกลุ่มใหญ่ในเขตชั้นใน เช่น เขตพระนคร บางรัก ปทุมวัน และแผ่ขยายไปตามสองฟากถนนสายหลักสำคัญ ๆ เช่นเดียวกับที่อยู่อาศัย แต่พื้นที่พาณิชยกรรมจะอยู่ติดถนนมากกว่า ขณะที่พื้นที่อยู่อาศัยจะอยู่ลึกเข้าไปจากแนวเขตถนน

ค) อุตสาหกรรม-คลังสินค้า พื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้านี้มีประมาณ 20,333.95 ไร่ ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นกลางและชั้นนอก โดยในเขตชั้นกลางมีพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้ามากที่สุด คือประมาณ 12,718.54 ไร่ ในเขตชั้นนอกมีพื้นที่อุตสาหกรรมประมาณ 6,077.28 ไร่ และในเขตชั้นในประมาณ 1,538.13 ไร่ เขตที่มีอุตสาหกรรมและคลังสินค้ามากที่สุดคือ เขตพระโขนง รองลงมาคือ เขตยานนาวา และเขตลาดกระบัง ตามลำดับ พื้นที่อุตสาหกรรมของกรุงเทพมหานครนอกจากที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมบางชัน และนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังแล้ว ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณใกล้แม่น้ำเจ้าพระยา โดยเฉพาะช่วงที่อยู่ในเขตพระโขนง และเขตยานนาวา ส่วนบริเวณอื่น ๆ มักจะเป็นอุตสาหกรรมขนาดเล็ก กระจายอยู่ทั่วไป

ง) สถาบันศึกษา การไ้ที่ดินสำหรับสถาบันศึกษามีประมาณ

11,208.34 ไร่ โดยมีมากที่สุดเ็นเขตชั้นกลาง คือประมาณ 5,707.86 ไร่ ในเขตชั้นใน ประมาณ 3,344.44 ไร่ และในเขตชั้นนอกประมาณ 2,156.04 ไร่ เขตที่มีพื้นที่สถาบันศึกษามากที่สุดคือเขตบางเขน รองลงมาคือเขตบางกะปิ และเขตลาดกระบัง ตามลำดับ จะเห็นว่าในเขตดังกล่าวจะเป็นที่ตั้งของสถาบันศึกษาระดับอุดมศึกษาขนาดใหญ่หลายแห่ง เช่น ในเขตบางเขน มีมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาลัยครูพระนคร วิทยาลัยศรีปทุม เป็นต้น

จ) สถาบันราชการ การไ้ที่ดินสำหรับสถาบันราชการมีประมาณ

24,505.64 ไร่ ส่วนใหญ่อยู่ในเขตชั้นกลาง คือมีพื้นที่ประมาณ 15,927.89 ไร่ ส่วนในเขตชั้นในมีประมาณ 7,832.84 ไร่ และในเขตชั้นนอกมีเพียง 744.91 ไร่ เท่านั้น เขตที่มีการไ้ที่ดินสำหรับสถาบันราชการมากที่สุดคือ เขตบางเขน ซึ่งมีพื้นที่สถาบันราชการถึง 11,327.50 ไร่ รองลงมาคือเขตดุสิต และเขตพญาไท พื้นที่สถาบันราชการส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ทหาร ซึ่งแต่ละแห่งมีบริเวณกว้างขวาง โดยเฉพาะใน 3 เขตดังกล่าว สำหรับสถาบันราชการอื่น ๆ จะกระจายอยู่ทั่ว ๆ ไป โดยแต่ละแห่งมีพื้นที่ไม่มากนัก

ฉ) สำราญรูปโภค พื้นที่สำราญรูปโภค ได้แก่ ที่ตั้งของสถานีไฟฟ้า

ประปา ไปรษณีย์-โทรเลข เป็นต้น กรุงเทพมหานครมีพื้นที่สำราญรูปโภคและสำราญรูปการประมาณ 9,937.89 ไร่ โดยมีมากที่สุดเ็นเขตชั้นกลาง รองลงมาเ็นเขตชั้นในและเขตชั้นนอก ตามลำดับ เขตที่มีการไ้ที่ดินด้านสำราญรูปโภคและสำราญรูปการมากที่สุดคือ เขตบางเขน รองลงมาคือเขตพญาไท

ช) คำล่นสถานที่ การไ้ที่ดินสำหรับคำล่นสถานที่มีประมาณ 4,912.79

ไร่ และเป็นการไ้ที่ดินประเภทเมืองที่มีพื้นที่น้อยที่สุด เมื่อเทียบกับการไ้ที่ดินอื่น พื้นที่คำล่นสถานที่มีมากที่สุดเ็นเขตชั้นกลาง รองลงมาเ็นเขตชั้นในและเขตชั้นนอก โดยเขตที่มีคำล่นสถานที่มากที่สุดคือ เขตบางขุนเทียน รองลงมาคือ เขตยานนาวา และเขตพระโขนง ตามลำดับ

ข) ส่วนสำราญและสถานที่พักผ่อนหย่อนใจ ส่วนสำราญเ็น

เขตกรุงเทพมหานครทั้งหมดมีพื้นที่ประมาณ 6,213.32 ไร่ โดยมีมากที่สุดเ็นเขตชั้นกลาง

เขตชั้นใน และเขตชั้นนอก ตามลำดับ เขตที่มีพื้นที่ส่วนล้าธารณะมากที่สุดคือเขตบางกะปิ ซึ่งเป็นที่ตั้งของสนามกีฬาขนาดใหญ่ รองลงมาคือเขตบางเขน

จากสภาพการโยกย้ายที่ดินดังกล่าว จะเห็นว่าการโยกย้ายที่ดินเกือบทุกประเภท มีพื้นที่มากที่สุดในเขตชั้นกลาง เนื่องจากเป็นเขตใหญ่ มีพื้นที่มาก โดยเฉพาะในเขตบางเขน บางกะปิ และพระโขนง จะมีพื้นที่การโยกย้ายที่ดินทั้งด้านที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาปัตยกรรม อุตสาหกรรม ส่วนล้าธารณะมากกว่าเขตอื่น ๆ ถึงแม้ว่าเขตดังกล่าวจะมีพื้นที่การโยกย้ายที่ดิน แต่แต่ละประเภทค่อนข้างสูง แต่เมื่อดูพื้นที่ว่าง หรือพื้นที่ที่ยังไม่พัฒนาจะเห็นว่า พื้นที่เขตชั้นกลาง ยังมีพื้นที่ว่างสำหรับรองรับการขยายตัวของเมืองอีกมาก ขณะที่เขตชั้นในเกือบจะไม่มีที่ว่าง เหลืออยู่แล้ว

2. บทบาทการโยกย้ายที่ดิน

จากตารางที่ 3.22 แสดงบทบาทการโยกย้ายที่ดิน พ.ศ. 2524 จะเห็นว่า เขตชั้นในจะมีบทบาทสำคัญด้านที่อยู่อาศัย การค้าและบริการ และสถาบัน โดยเขตพระนคร และเขตปทุมวัน จะเป็นเขตที่มีบทบาทสำคัญด้านการค้าและสถาบัน ส่วนเขตป้อมปราบ สัมพันธวงศ์ และบางรัก จะเป็นเขตที่มีบทบาทเด่น เฉพาะเรื่องการค้าและบริการเท่านั้น โดยเขตชั้นในที่เป็นเขตต่อเนื่องกับเขตชั้นกลางจะมีบทบาทสำคัญทางด้านการอยู่อาศัยและการค้าบริการ ยกเว้นเขตพญาไทที่มีบทบาทสำคัญทั้งด้านที่อยู่อาศัย การค้าบริการ และสถาบัน

เขตชั้นกลาง ส่วนใหญ่จะมีบทบาทสำคัญด้านที่อยู่อาศัย และการค้าบริการ จะมีเขตพระโขนง เขตราชบุรีรัษะ และเขตยานนาวา ที่เป็นเขตที่มีบทบาทด้านอุตสาหกรรม และเขตบางเขน บางกอกน้อย ที่มีบทบาทสำคัญ สถาบัน จะเห็นว่าเขตชั้นกลางจะมีบทบาทการโยกย้ายที่ดินค่อนข้างหลากหลายกว่าเขตชั้นใน โดยในเขตเดียวกันจะมีหลายบทบาท

เขตชั้นนอก บทบาทสำคัญของเขตชั้นนอกทุกเขตจะเป็นด้านที่อยู่อาศัยทุกเขต โดยมีเขตมีนบุรี ลาดกระบัง บางขุนเทียน และหนองแขม ที่มีบทบาทการโยกย้ายที่ดินทั้งด้านที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรม

ค. ทิศทางและแนวโน้มการขยายตัวการใช้ที่ดิน

ในการศึกษาทิศทางและแนวโน้มการขยายตัวของการใช้ที่ดิน จะศึกษาจากข้อมูล 2 ด้าน คือ ศึกษาแนวโน้มการขยายตัวการใช้ที่ดินจากอดีต หรือจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินที่ผ่านมา และศึกษาจากแนวโน้มการขยายตัวของปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อการพัฒนาการใช้ที่ดิน ซึ่งจะได้ศึกษาต่อไปนี้

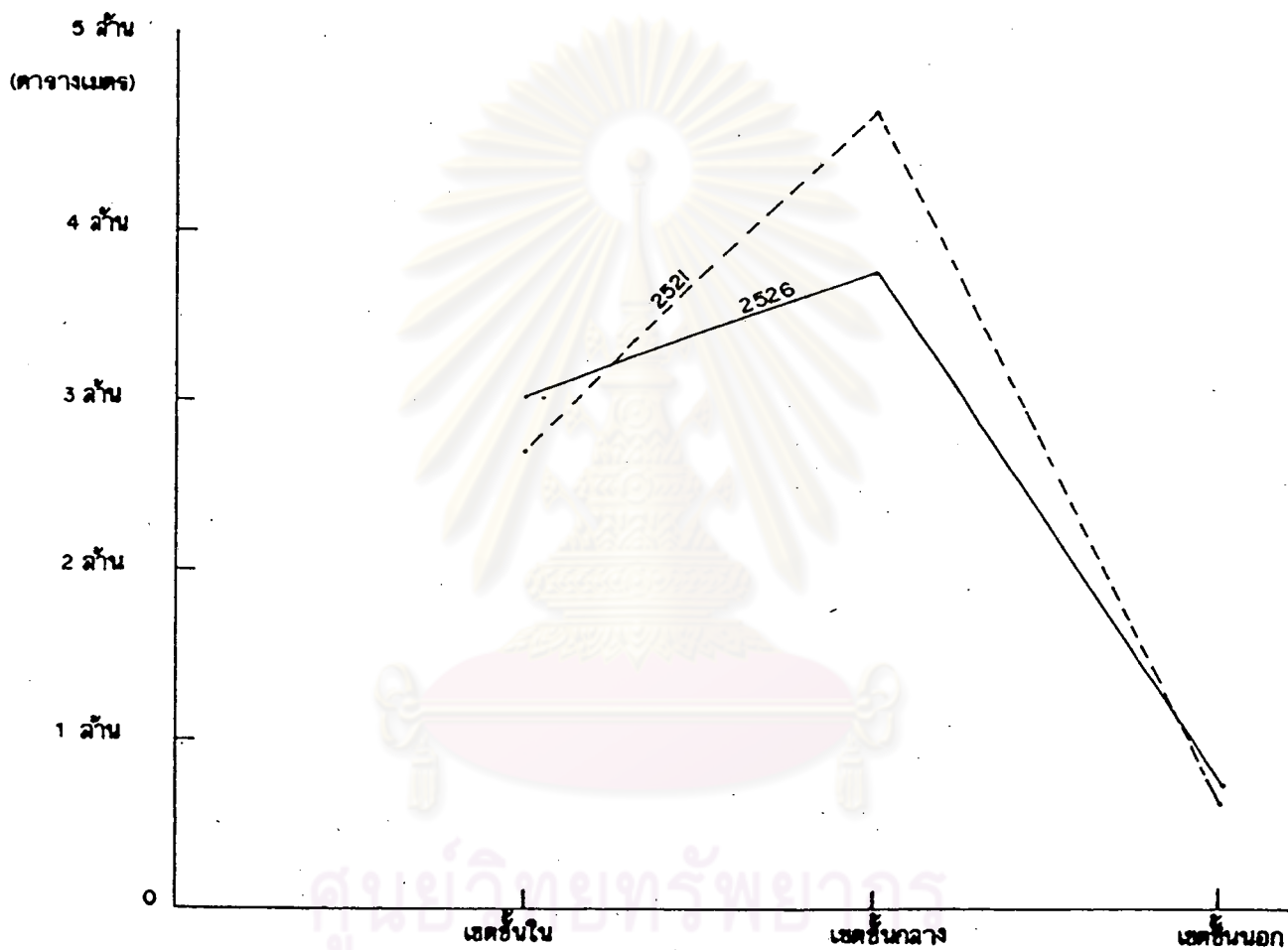
1. ทิศทางของการขยายตัวการใช้ที่ดินจากแนวโน้มในอดีต ในการศึกษา

พิจารณาจากพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารในปี พ.ศ. 2521 และ 2526 ตามตารางที่ 3.23 และ 3.24 ซึ่งจากตารางดังกล่าวจะเห็นว่าในปี พ.ศ. 2526 กรุงเทพมหานครมีพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารน้อยกว่าในปี พ.ศ. 2521 โดยในปี พ.ศ. 2521 มีพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารประมาณ 8,067,434.72 ตารางเมตร แต่พอถึงปี พ.ศ. 2526 มีพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารประมาณ 7,561,397.55 ตารางเมตรเท่านั้น

จากข้อมูลดังกล่าวชี้ให้เห็นว่าการขยายตัวการใช้ที่ดินของกรุงเทพมหานครมีอัตราลดลง เช่นเดียวกับการเพิ่มขึ้นของประชากรที่ได้ศึกษาผ่านมา และเมื่อดูในระดับเขตตามตารางที่ 3.25 จะเห็นว่ามีเพียง 9 เขต ใน 24 เขต เท่านั้น ที่มีอัตราการขยายตัวการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น ได้แก่ เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตบางกะปิ เขตบางขุนเทียน เขตพระนคร เขตธนบุรี เขตหนองแขม เขตลาดกระบัง และเขตหนองจอก นอกนั้นมีอัตราการขยายตัวการใช้ที่ดินลดลงทั้งสิ้น

การขยายตัวการใช้ที่ดินนี้ เมื่อพิจารณาตามประเภทการใช้ที่ดินจะเห็นว่า กรุงเทพมหานครมีอัตราการขยายตัวการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้น เฉพาะการใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยเท่านั้น โดยในปี พ.ศ. 2521 มีพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารอยู่อาศัยประมาณ 3,417,344.38 ตารางเมตร และในปี พ.ศ. 2526 มีพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารเพิ่มขึ้นเป็น 3,464,889.09 ตารางเมตร ส่วนการใช้ที่ดินอื่น ๆ ทั้งการใช้ที่ดินด้านพาณิชย์ยกรรมและอุตสาหกรรม มีพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารลดลงทั้งสิ้น

แนวโน้มการใช้ที่ดินนี้ถ้าจะพิจารณาในระดับเขตตามประเภทการใช้ที่ดิน อาจกล่าวในรายละเอียดได้ดังนี้

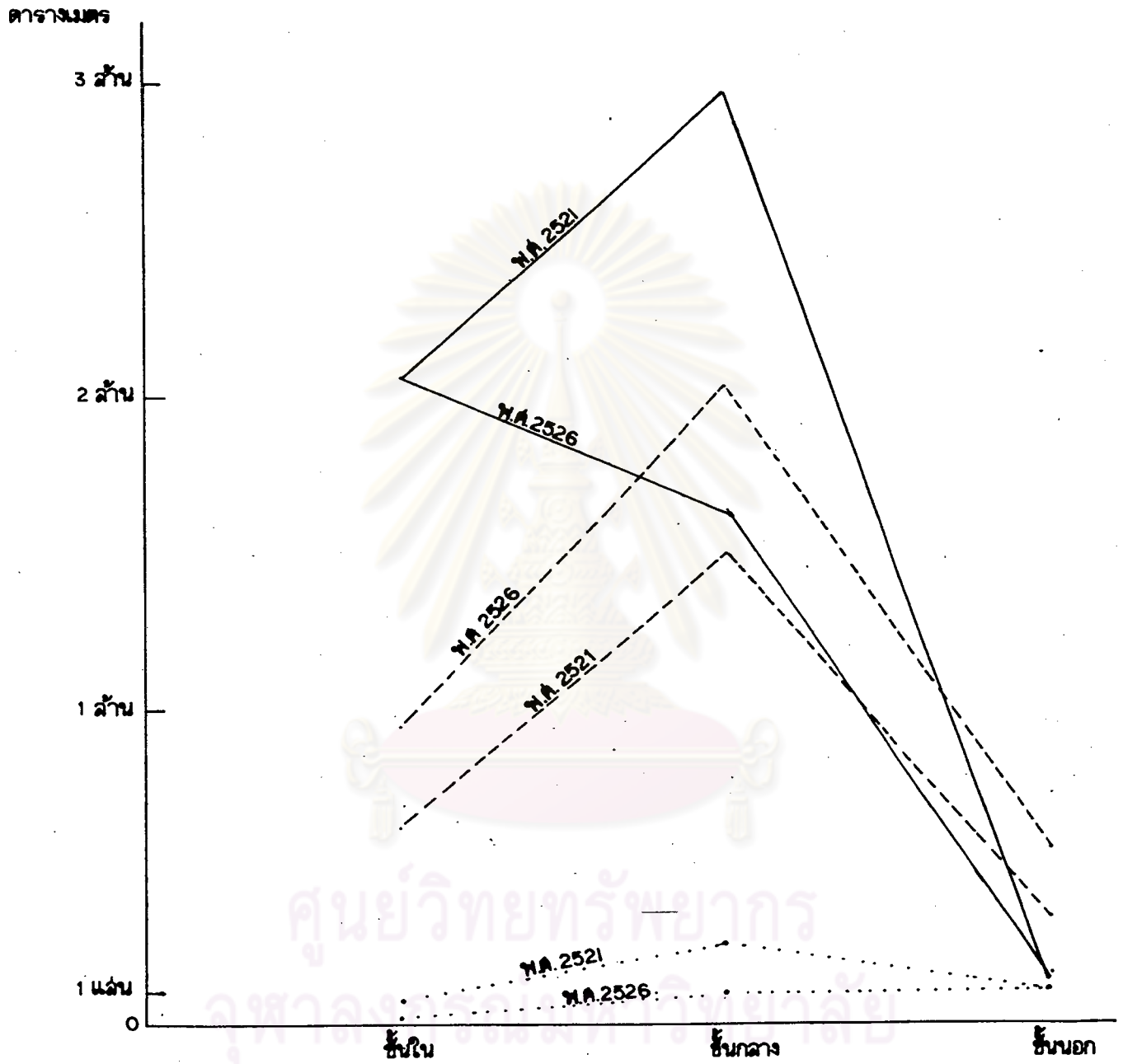


แผนภูมิ 3.6 พื้นที่ที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร พ.ศ. 2521, 2526

ก) แนวโน้มนการโยกที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย จากตารางที่ 3.23 และ 3.24 แสดงพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร พ.ศ. 2521 และ 2526 และ แผนภูมิที่ 3.7 พบว่า เขตชั้นกลางเป็นเขตที่มีพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารอยู่อาศัยมากที่สุดในปี พ.ศ. 2521 และ 2526 โดยปี พ.ศ. 2521 มีพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคาร ประมาณ 1,458,372.73 ตารางเมตร ขณะที่เขตชั้นในมีพื้นที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ประมาณ 616,382.95 ตารางเมตร และเขตชั้นนอกมีพื้นที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้าง ประมาณ 343,488.70 ตารางเมตร เท่านั้น และในปี พ.ศ. 2526 เขตชั้นกลางก็ยังคงเป็นเขตที่มีพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารอยู่อาศัยมากที่สุด คือประมาณ 2,028,765.92 ตารางเมตร รองลงมาคือเขตชั้นในและเขตชั้นนอก โดยมีพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคาร ประมาณ 958,710.57 และ 477,412.60 ตารางเมตร ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารอยู่อาศัยมีปริมาณเพิ่มขึ้นทั้งในเขตชั้นกลาง ชั้นใน และชั้นนอก ส่วนในระดับเขต เขตที่มีพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารอยู่อาศัยมากที่สุด ในปี พ.ศ. 2521 คือ เขตพระโขนง รองลงมาคือเขตห้วยขวาง บางกะปิ และบางขุนเทียน ส่วนในปี พ.ศ. 2526 เขตที่มีพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารมากที่สุดคือ เขตพระโขนง เช่นเดิม รองลงมาคือ เขตบางกะปิ เขตบางขุนเทียน เขตพญาไท เขตดุสิต และเขตห้วยขวาง

ในระยะเวลา 2 ปีนี้ เขตที่มีการขยายตัวการปลูกสร้างอาคารอยู่อาศัยมากที่สุดคือ เขตบางกะปิ รองลงมาคือเขตบางเขน เขตพญาไท และเขตบางขุนเทียน (ตารางที่ 3.25) ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าในอนาคตการขยายตัวการโยกที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย ส่วนใหญ่จะอยู่ในกลุ่มเขตเหล่านี้ (แผนภูมิที่ 3.8)

ข) แนวโน้มนการโยกที่ดินด้านพาณิชย์ยกรรม จากตารางที่ 3.23 และ 3.24 เมื่อดูประกอบกับแผนภูมิ 3.7 จะเห็นว่าในปี พ.ศ. 2521 เขตชั้นกลางเป็นเขตที่มีพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ยกรรมมากที่สุดคือ ประมาณ 2,982,568.62 ตารางเมตร รองลงมาคือเขตชั้นในประมาณ 2,059,866.63 ตารางเมตร และเขตชั้นนอกประมาณ 166,863.14 ตารางเมตร เขตในปี พ.ศ. 2526 เขตชั้นในเป็นเขตที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ยกรรมมากที่สุด คือประมาณ 2,069,998.26 ตารางเมตร รองลงมาคือเขตชั้นกลางประมาณ 164,192.89 ตารางเมตร และเขตชั้นนอกประมาณ 150,601.02 ตารางเมตร จะเห็นได้ว่าเขตชั้นกลางเป็นเขตเดียวที่มีพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ยกรรมลดลง



แผนภูมิ 3.7 แสดงพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารอยู่อาศัย พาณิชยกรรม และ อุตสาหกรรม

พ.ศ. 2521, 2526

- ที่อยู่อาศัย
- - - - - พาณิชยกรรม
- อุตสาหกรรม

ในระดับเขตพบว่า เขตที่มีพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารพาณิชย์กรรมมากที่สุดในปี พ.ศ. 2521 คือ เขตยานนาวา รองลงมาคือ เขตพญาไท เขตบางเขน และ เขตพระโขนง แต่พอถึงปี พ.ศ. 2526 เขตที่มีพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารพาณิชย์กรรมมากที่สุดคือ เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตพระโขนง เขตบางกะปิ และ เขตบางเขน โดยเขตที่มีพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารพาณิชย์กรรมเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือ เขตบางรัก เขตปทุมวัน เขตห้วยขวาง เขตธนบุรี และ เขตหนองแขม ซึ่งจัดได้ว่าเป็นเขตที่มีแนวโน้มการขยายตัวการใช้ที่ดินด้านพาณิชย์กรรม

ค) แนวโน้มการใช้ที่ดินด้านอุตสาหกรรม จากตารางที่ 3.23 และ 3.24 และแผนภูมิที่ 3.7 จะเห็นว่าในปี พ.ศ. 2521 เขตชั้นกลางเป็นเขตที่มีพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารอุตสาหกรรมมากที่สุดคือ มีพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างประมาณ 261,799.42 ตารางเมตร รองลงมาคือ เขตชั้นนอกประมาณ 90,212.97 ตารางเมตร และเขตชั้นในประมาณ 77,480.24 ตารางเมตร ส่วนในปี พ.ศ. 2526 เขตชั้นนอกเป็นเขตที่มีพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารอุตสาหกรรมมากที่สุดคือประมาณ 112,752.11 ตารางเมตร รองลงมาคือ เขตชั้นกลาง 86,257.38 ตารางเมตร และเขตชั้นในประมาณ 12,635.37 ตารางเมตร พื้นที่ปลูกสร้างอาคารอุตสาหกรรมมีจำนวนลดลงทั้งในเขตชั้นในและเขตชั้นกลางมีเพียง เขตชั้นนอกเท่านั้นที่มีการปลูกสร้างอาคารอุตสาหกรรมในพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น

ในระดับเขต เขตที่มีพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารอุตสาหกรรมมากที่สุด ในปี พ.ศ. 2521 คือเขตยานนาวา รองลงมาคือ เขตบางขุนเทียน และเขตปทุมวัน ตามลำดับ ส่วนในปี พ.ศ. 2526 เขตที่มีพื้นที่ได้รับอนุญาตปลูกสร้างอาคารอุตสาหกรรมมากที่สุดคือเขตบางขุนเทียน รองลงมาคือเขตยานนาวา และเขตลาดกระบัง ตามลำดับ สำหรับเขตที่มีพื้นที่ปลูกสร้างอาคารอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นมากที่สุดในระยะเวลา 5 ปี นี้คือ เขตลาดกระบัง รองลงมาคือเขตบางขุนเทียน เขตหนองจอก และเขตบางรัก เขตอื่น ๆ มีพื้นที่ปลูกสร้างอาคารลดลงทั้งสิ้น ซึ่งแสดงให้เห็นว่าเขตเหล่านี้มีแนวโน้มการขยายตัวการใช้ที่ดินสำหรับอาคารอุตสาหกรรมต่อไปในอนาคต (แผนภูมิที่ 3.10) สำหรับการขยายที่ดินประเภทอื่น ๆ นอกจากการใช้ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย มีการขยายตัวมากขึ้น โดยเฉพาะเขตชั้นกลางมีแนวโน้มการขยายตัวเกือบทุกเขต ยกเว้นเขตพระโขนง สำหรับเขตชั้นนอกมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นในเขตลาดกระบัง และเขตบางขุนเทียน ส่วนเขตชั้นในมีการขยายตัวเฉลี่ยลดลง



2. ทิศทาง การขยายตัวของ การใช้ที่ดินพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ที่เป็นองค์ประกอบ

ที่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาการใช้ที่ดิน

ปัจจัยที่เป็นองค์ประกอบที่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาการใช้ที่ดินประกอบด้วย โครงการพัฒนาต่าง ๆ ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และการให้บริการด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ ซึ่งมีหลายประการ การศึกษาปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจจะทำได้ไม่ทั่วถึง เนื่องจาก การให้บริการด้านสาธารณูปการบางอย่างหน่วยงานที่รับผิดชอบการให้บริการไม่มีโครงการที่แน่ชัด หรือบางประเภทไม่มีโครงการขยายโครงการให้บริการเลย

การพิจารณาความพร้อมและทิศทางในการขยายตัวของ การใช้ที่ดินพิจารณา โดยใช้เทคนิคการ Overlay ข้อมูลต่าง ๆ ซึ่งเป็นตัวชี้ความพร้อมสำหรับการรองรับการขยายตัวเมือง ในลักษณะของตัวเลขเพื่อสะดวกในการศึกษาโดยการแบ่งระดับคะแนนข้อมูลแต่ละประเภท ออกเป็น 5 กลุ่ม เขตที่มีความพร้อมสูงจะได้ 5 คะแนน และเขตที่มีความพร้อมต่ำหรือไม่มีเลย ในแต่ละปัจจัยจะได้ค่าคะแนน 1 แล้วนำค่าคะแนนทั้งหมดมาบวกกัน ผลตามตารางที่ 3.27 ปัจจัยต่าง ๆ ที่นำมาพิจารณาประกอบเพื่อหาทิศทาง การขยายตัวของ การใช้ที่ดินและความพร้อม สำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนส่วนใหญ่จะเป็นโครงการที่ค่อนข้างแน่ชัด ซึ่งได้แก่

ก) โครงการก่อสร้างถนน กรุงเทพมหานครมีโครงการตัดถนนหลายสาย ดังได้กล่าวแล้วในตอนต้น บริเวณที่มีการตัดถนนผ่านส่วนใหญ่อยู่ทางด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร เช่น โครงการตัดถนนเอกมัย-รามอินทรา ถนนเสียบคลองลำเลินฝั่งเหนือ ถนน กรุงเทพมหานคร ปลายทาง ถนนรัชดาภิเษก (วงแหวนชั้นกลาง) และถนนวงแหวนชั้นนอก การตัดถนนผ่านพื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งสำหรับการพัฒนาพื้นที่ จะเห็นได้ว่าบริเวณใดที่มีถนนตัดผ่านจะมีการขยายตัวของเมืองตามด้วย สำหรับโครงการตัดถนนในกรุงเทพมหานคร ตามที่ได้กล่าวแล้วจะผ่านในพื้นที่เขตต่าง ๆ คือ เขตบางกะปิ ซึ่งมีโครงการตัดถนนผ่านในพื้นที่เขตถึง 3 สายคือ ถนนเอกมัย-รามอินทรา ถนนเสียบคลองลำเลินฝั่งเหนือ และถนนวงแหวนรอบนอก คิดเป็นความยาวของถนนที่ผ่านในพื้นที่เขตประมาณ 22.8 กิโลเมตร ซึ่งมากที่สุดเป็นจำนวน 24 เขต รองลงมาคือ เขตพระโขนง เขตบางขุนเทียน เขตบางเขน เขตตลิ่งชัน และเขตภาษีเจริญ ตามลำดับ (ตารางที่ 3.26) จากข้อมูลในการตัดถนนในพื้นที่เขตต่าง ๆ ใน กรุงเทพมหานครจะแบ่งเขตต่าง ๆ ออกเป็น 5 กลุ่มตามระดับความยาวของถนนโครงการ ดังนี้

- กลุ่มที่มีโครงการตัดถนนผ่านพื้นที่ความยาว 0 - 4 กิโลเมตร
- ให้ค่า 1 คะแนน
- กลุ่มที่มีโครงการตัดถนนผ่านพื้นที่ความยาว 4.1-8 กิโลเมตร
- ให้ค่า 2 คะแนน
- กลุ่มที่มีโครงการตัดถนนผ่านพื้นที่ความยาว 8.1-12 กิโลเมตร
- ให้ค่า 3 คะแนน
- กลุ่มที่มีโครงการตัดถนนผ่านพื้นที่ความยาว 12.1-16 กิโลเมตร
- ให้ค่า 4 คะแนน
- กลุ่มที่มีโครงการตัดถนนผ่านพื้นที่ความยาว 16.1 กิโลเมตร ขึ้นไป
- ให้ค่า 5 คะแนน

ข) การขยายโครงข่ายการให้บริการประปา การประปานครหลวงได้กำหนดโครงการขยายการให้บริการประปาเพิ่มขึ้น ซึ่งครอบคลุมพื้นที่เขตชั้นกลางเกือบทั้งหมด ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตบางเขน เขตพระโขนง เขตห้วยขวาง เขตดุสิต เขตภาษีเจริญ เขตหนองแขม และเขตบางขุนเทียน โดยเขตที่มีการขยายพื้นที่การให้บริการประปามากที่สุดคือ เขตบางกะปิ รองลงมาคือ เขตบางเขน เขตพระโขนง เขตดุสิต ตามลำดับ ดังนั้นเขตเหล่านี้ย่อมมีแนวโน้มการขยายตัวการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นตามลำดับ ในการพิจารณาความพร้อมของพื้นที่รองรับการขยายตัว พิจารณาจากพื้นที่ให้บริการในปี พ.ศ. 2532 ดังนี้

พื้นที่ให้บริการประปาเดิมพื้นที่เขตให้ค่าคะแนน 5 คะแนน

พื้นที่ให้บริการประปาประมาณ $\frac{3}{4}$ ของพื้นที่เขต ให้ค่าคะแนน 4 คะแนน

พื้นที่ให้บริการประปาประมาณ $\frac{1}{2}$ ของพื้นที่เขต ให้ค่าคะแนน 3 คะแนน

พื้นที่ให้บริการประปาประมาณ $\frac{1}{4}$ ของพื้นที่เขต ให้ค่าคะแนน 2 คะแนน

ไม่มีการให้บริการประปา ให้ค่าคะแนน 1 คะแนน

ค) การขยายตัวของแหล่งงาน แหล่งงานถือเป็นปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจที่สำคัญที่เป็นตัวดึงดูดประชากรให้เคลื่อนย้ายเข้าสู่พื้นที่ใดพื้นที่หนึ่ง ในการศึกษาการขยายตัวของแหล่งงานรายเขตพบว่ากรุงเทพมหานครมีอัตราการขยายตัวของแหล่งงานประมาณร้อยละ 1.7 ต่อปี เขตที่มีอัตราการขยายตัวของแหล่งงานมากที่สุดคือ เขตบางกะปิ และเขตลาดกระบัง ซึ่งอัตราการขยายตัวของแหล่งงานประมาณร้อยละ 5.6 ต่อปีเท่ากัน รองลงมาคือ เขตห้วยขวาง

เขตบางเขน เขตยานนาวา ตามลำดับ โดยแหล่งงานที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เป็นแรงงานประเภท พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรมบริการ การพิจารณาความพร้อมในการรองรับการขยายตัวพิจารณา โดยแบ่งค่าคะแนนจากอัตราการขยายตัวของแหล่งงานดังนี้

- กลุ่มที่มีอัตราการขยายตัวของแหล่งงานเป็น 0 ให้ค่าคะแนน 1
- กลุ่มที่มีอัตราการขยายตัวของแหล่งงานประมาณ 0.1-1.5 ให้ค่า
คะแนน 2
- กลุ่มที่มีอัตราการขยายตัวของแหล่งงานประมาณ 1.6-3 ให้ค่า
คะแนน 3
- กลุ่มที่มีอัตราการขยายตัวของแหล่งงานประมาณ 3.1-4.5 ให้ค่า
คะแนน 4
- กลุ่มที่มีอัตราการขยายตัวของแหล่งงานประมาณ 4.6 ขึ้นไป ให้ค่า
คะแนน 5

ง) อัตราการขยายตัวประชากร จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงประชากร ของกรุงเทพมหานครในตอนต้นพบว่า เขตชั้นกลาง เป็นเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรเพิ่มขึ้นสูงสุด ขณะที่เขตชั้นในบางเขตมีอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรเป็นลบคือ มีจำนวนประชากรลดลง ในการศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนจากอัตราการขยายตัวของประชากรจะแบ่งอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรออกเป็น 5 กลุ่ม คือ

- กลุ่มที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากรติดลบ ให้ค่าคะแนน 1
- กลุ่มที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากร 0-3.5 ให้ค่าคะแนน 2
- กลุ่มที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากร 3.6-7.0 ให้ค่าคะแนน 3
- กลุ่มที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากร 7.1-10.5 ให้ค่าคะแนน 4
- กลุ่มที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงประชากร 10.5 ขึ้นไป ให้ค่าคะแนน 5

จ) สัดส่วนพื้นที่ถนนต่อพื้นที่เมือง จากตารางที่ 3.21 จะเห็นว่าเขตที่มีพื้นที่ถนนต่อพื้นที่เมือง (Built up-area) สูงสุดคือ เขตหนองจอก รองลงมาคือ เขต คลองเตย เขตหนองแขม ตามลำดับ ในการศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนจะแบ่งกลุ่มเขตต่าง ๆ ออกเป็น 5 กลุ่มตามสัดส่วนของพื้นที่ถนนต่อพื้นที่เมืองดังนี้

กลุ่มที่มีพื้นที่ถนนร้อยละ 0-6 ของพื้นที่เมือง ให้ค่าคะแนน 1

กลุ่มที่มีพื้นที่ถนนร้อยละ 6.1-12 ของพื้นที่เมืองให้ค่าคะแนน 2

กลุ่มที่มีพื้นที่ถนนร้อยละ 12.1-18 ของพื้นที่เมือง ให้ค่าคะแนน 3

กลุ่มที่มีพื้นที่ถนนร้อยละ 18.1-24 ของพื้นที่เมือง ให้ค่าคะแนน 4

กลุ่มที่มีพื้นที่ถนนร้อยละ 24.1-30 ของพื้นที่เมือง ให้ค่าคะแนน 5

ค) พื้นที่ว่างสำหรับรองรับการขยายตัวของเมือง เขตที่มีพื้นที่ว่างมาก

ย่อมมีโอกาสในการรองรับการขยายตัวของชุมชนมาก จากตารางที่ 3.21 แสดงการใช้ที่ดินรายเขตของกรุงเทพมหานคร จะเห็นว่าเขตที่มีพื้นที่ว่างมากที่สุดคือ เขตหนองจอก ซึ่งเป็นเขตที่มีพื้นที่มากที่สุดของกรุงเทพมหานคร และมีการใช้ที่ดินประเภทเมืองน้อยที่สุด รองลงมาคือ เขตบางขุนเทียน และเขตมีนบุรี ซึ่งเป็นเขตชั้นนอกทั้งหมด ขณะที่เขตชั้นในมีที่ว่างสำหรับรองรับการขยายตัวของชุมชนได้น้อยมาก ในการศึกษาแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนจะแบ่งเขตต่าง ๆ ออกเป็น 5 กลุ่มตามพื้นที่ที่สามารถรองรับการขยายตัวดังนี้

กลุ่มที่มีพื้นที่รองรับการขยายตัวต่ำกว่า 30,000 ไร่ ให้ค่าคะแนน 1

กลุ่มที่มีพื้นที่รองรับการขยายตัวต่ำกว่า 30,001-60,000 ไร่ ให้

ค่าคะแนน 2

กลุ่มที่มีพื้นที่รองรับการขยายตัวต่ำกว่า 60,001-90,000 ไร่ ให้

ค่าคะแนน 3

กลุ่มที่มีพื้นที่รองรับการขยายตัวต่ำกว่า 90,001-120,000 ไร่ ให้

ค่าคะแนน 4

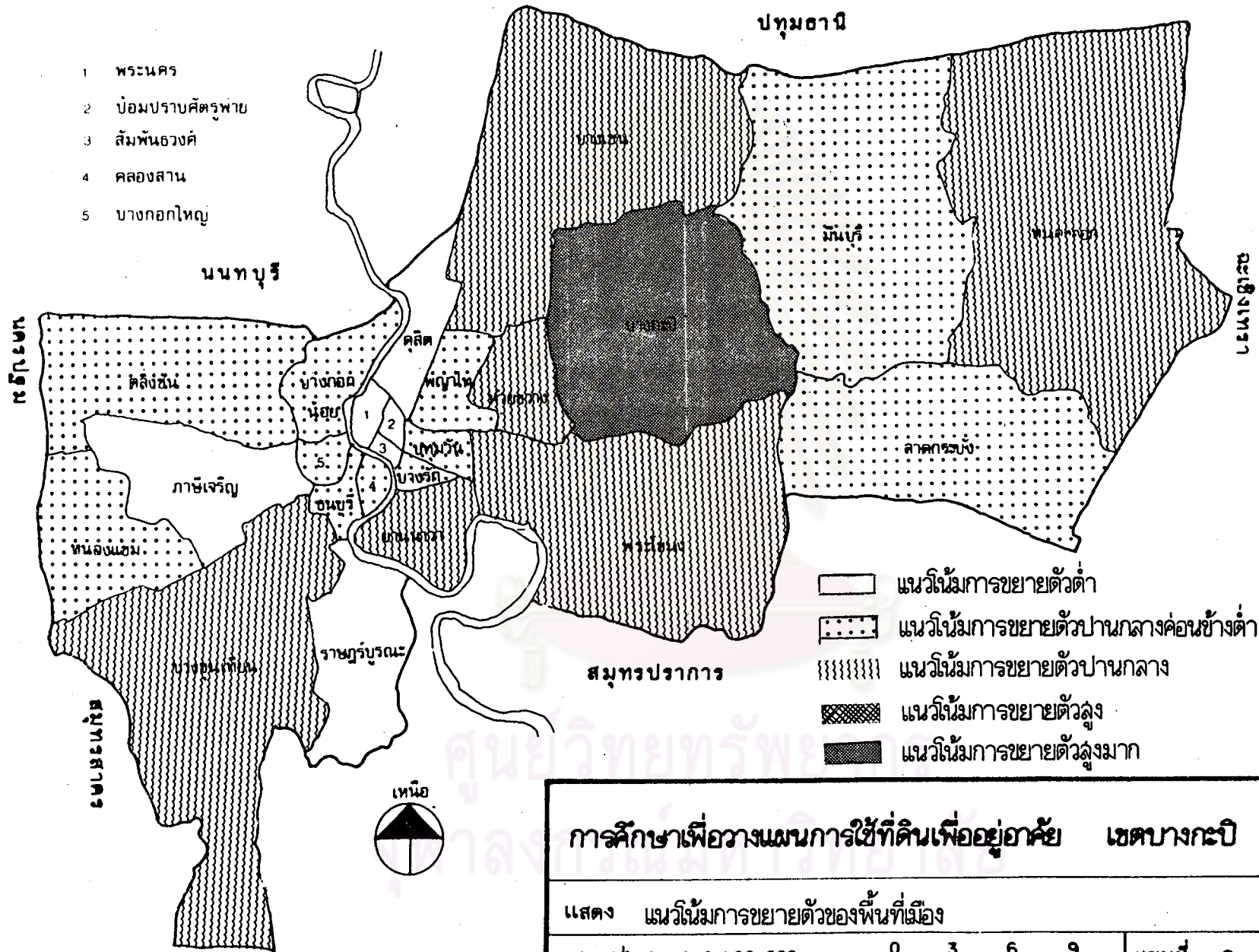
กลุ่มที่มีพื้นที่รองรับการขยายตัวต่ำกว่า 120,001-150,000 ไร่ ให้

ค่าคะแนน 5

จากค่าคะแนนทั้ง 6 ปัจจัยนำมารวมกันตามตารางที่ 3.27 ซึ่งจากตารางดังกล่าวจะเห็นว่าเขตที่มีค่าคะแนนสูงสุดคือ เขตบางกะปิ ได้ค่าคะแนน 22 คะแนน และเขตที่มีคะแนนต่ำสุดได้ค่าคะแนน 10 คะแนน จากค่าคะแนนดังกล่าวนำมาจัดกลุ่มออกเป็น 5 กลุ่ม คือ (แผนที่ 3.30)

1. กลุ่มที่มีแนวโน้มการขยายตัวต่ำค่าคะแนน 10-12 คะแนน ได้แก่ เขต พระนคร ป้อมปราบฯ สัมพันธวงศ์ ดุสิต และราชบุรีฤณะ โดย 3 เขตแรกเป็นเขตที่มีพื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวน้อย และมีโครงการพัฒนาในด้านต่าง ๆ ต่ำ ขณะที่เขตดุสิตและราชบุรีฤณะ ยังมีพื้นที่สำหรับรองรับการขยายตัวมากพอควรแต่มีโครงการพัฒนาน้อย และการขยายตัวของแหล่งงาน
2. กลุ่มที่มีแนวโน้มการขยายตัวปานกลางค่อนข้างต่ำ ค่าคะแนน 13-15 คะแนน ได้แก่ เขตตลิ่งชัน หนองแขม มีนบุรี ลาดกระบัง พญาไท ปทุมวัน บางรัก บางกอกน้อย บางกอกใหญ่ คลองสาน และธนบุรี
3. กลุ่มที่มีแนวโน้มการขยายตัวปานกลาง ค่าคะแนน 16-18 คะแนน ได้แก่ เขตหนองจอก เขตบางเขน เขตพระโขนง เขตยานนาวา และเขตบางขุนเทียน จะเห็นว่าเขตในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่เป็นเขตชั้นกลางที่กำลังมีการขยายตัวสูง ยกเว้นเขตหนองจอก แต่เขตหนองจอกเป็นเขตที่มีพื้นที่ว่างมาก มีอัตราการขยายตัวของแหล่งงานพอควร และเป็นเขตที่มีพื้นที่ถนนต่อพื้นที่เมืองสูงมาก
4. กลุ่มที่มีแนวโน้มการขยายตัวสูงค่าคะแนน 19-21 คะแนน ซึ่งไม่มีเขตใดมีค่าคะแนนในช่วงนี้เลย
5. กลุ่มเขตที่แนวโน้มการขยายตัวสูงมาก ค่าคะแนนมากกว่า 22 คะแนน ขึ้นไป ได้แก่ เขตบางกะปิเพียงเขตเดียว โดยเป็นเขตที่มีอัตราการขยายตัวของประชากร แหล่งงาน และโครงการก่อสร้างถนนมากกว่าเขตอื่น ดังนั้นจึงเป็นเขตที่มีแนวโน้มการขยายตัวของชุมชนสูง ซึ่งจะได้ศึกษาต่อไป

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



- 1 พระนคร
- 2 ป้อมปราบศัตรูพ่าย
- 3 สัมพันธวงศ์
- 4 คลองสาน
- 5 บางกอกใหญ่

- แนวโน้มการขยายตัวต่ำ
- แนวโน้มการขยายตัวปานกลางค่อนข้างต่ำ
- แนวโน้มการขยายตัวปานกลาง
- แนวโน้มการขยายตัวสูง
- แนวโน้มการขยายตัวสูงมาก



การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกะปิ			
แสดง แนวโน้มการขยายตัวของพื้นที่เมือง			
มาตรฐาน 1 : 300,000		แผนที่ 3.30	

ง. การใช้ที่ดินสำหรับการอยู่อาศัย

1. สภาพทั่วไปของที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

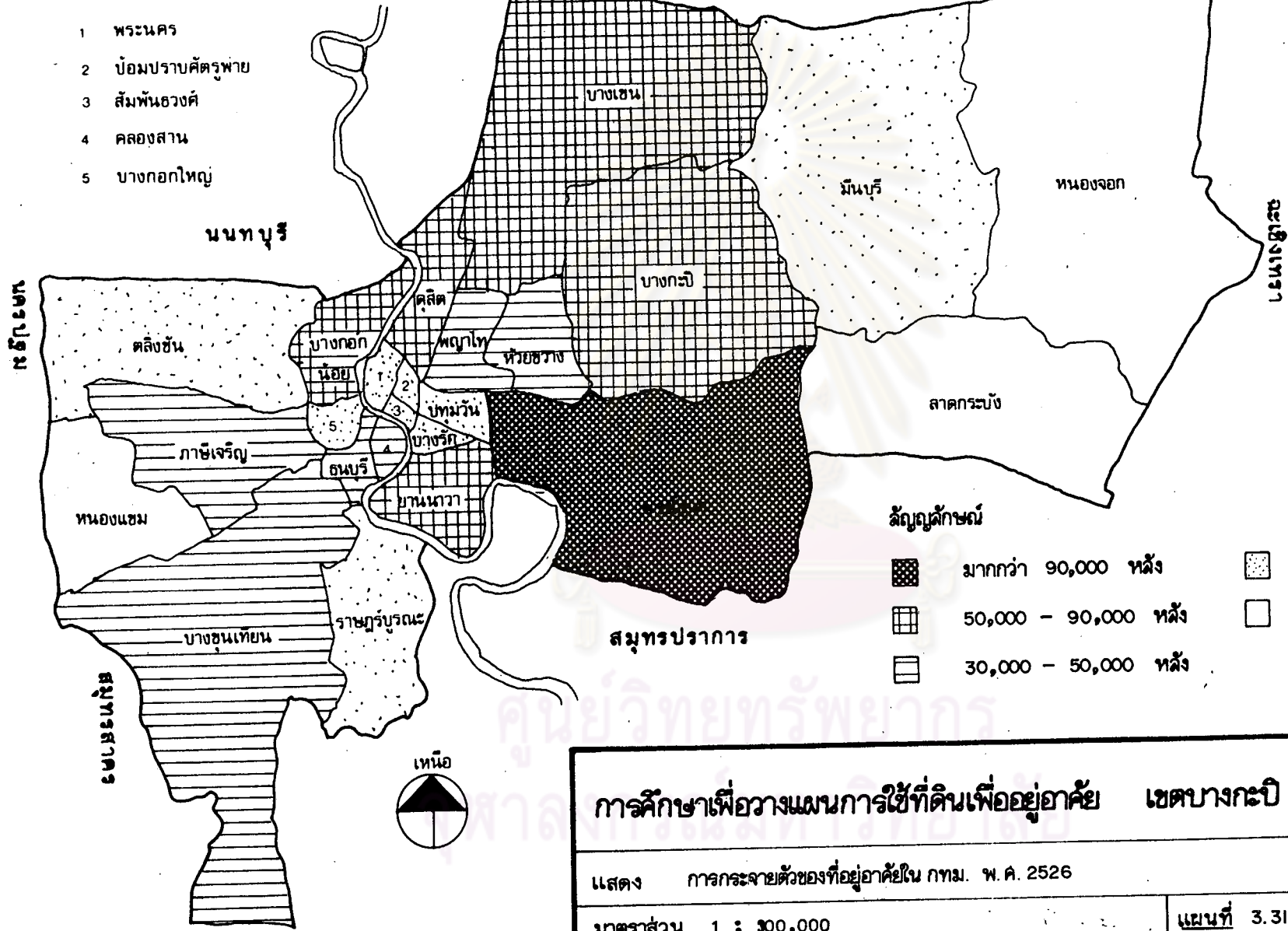
ก) การกระจายตัวของที่อยู่อาศัย การกระจายตัวของที่อยู่อาศัย

จากปี พ.ศ. 2526 เปลี่ยนแปลงไปไม่มากนัก โดยในปี พ.ศ. 2518 เขตที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ เขตพระโขนง รองลงมาคือ เขตยานนาวา เขตพญาไท เขตดุสิต และเขตบางเขน และพอถึง พ.ศ. 2526 เขตที่มีจำนวนอาคารอยู่อาศัยมากที่สุด ก็ยังคงเป็นเขตพระโขนง เช่นเดิม แต่เขตที่มีจำนวนอาคารอยู่อาศัยในลำดับรองลงมาเปลี่ยนไปบ้าง โดยเขตที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยในลำดับรองลงมาได้แก่ เขตบางกะปิ เขตบางเขน เขตยานนาวา เขตบางกอกน้อย และเขตดุสิต ตามลำดับ (ตารางที่ 3.29) จากลักษณะการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยทั้งปี พ.ศ. 2518 และ 2526 จะสังเกตได้ว่าที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตชั้นกลางและเขตชั้นในที่เป็นเขตต่อกับเขตชั้นกลางบางเขต

ข) ความหนาแน่นของที่อยู่อาศัย จากตารางที่ 3.30 และแผนที่ที่ 3.32 และ 3.33 แสดงความหนาแน่นของที่อยู่อาศัย ปี พ.ศ. 2518 และ 2526 จะเห็นว่าอาคารอยู่อาศัยจะหนาแน่นมากในกลุ่มเขตชั้นใน ขณะที่เขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกเบาบางและเบาบางมาก โดยเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอกยกเว้นเขตยานนาวา และเขตบางกอกน้อย มีความหนาแน่นเฉลี่ยทั้งปี พ.ศ. 2518 และ 2526 ต่ำกว่า 1,000 หลังต่อตารางกิโลเมตรทั้งสิ้น และเขตที่เบาบางที่สุดคือเขตหนองจอก มีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยประมาณ 26 และ 30 หลังต่อตารางกิโลเมตรเท่านั้นในปี พ.ศ. 2518 และ 2526 ซึ่งเมื่อเทียบกับเขตชั้นในแล้วจะเห็นว่าแตกต่างกันมาก โดยเขตที่มีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือ เขตสัมพันธวงศ์ มีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยประมาณ 11,325 และ 10,232 หลังต่อตารางกิโลเมตร ในปี พ.ศ. 2518 และ 2526 ตามลำดับ และเขตที่มีความหนาแน่นรองลงมาคือ เขตป้อมปราบฯ คลองสาน ธนบุรี และเขตบางรัก ตามลำดับ ทั้งในปี พ.ศ. 2518 และ 2526 จากการศึกษาความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยจะเห็นว่าสัดส่วนความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยกับความหนาแน่นของประชากรไม่แตกต่างกันมากนัก แต่เขตที่มีความหนาแน่นประชากรมากที่สุดคือ เขตป้อมปราบฯ ส่วนเขตที่มีความหนาแน่นของที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือ เขตสัมพันธวงศ์

ปทุมธานี

- 1 พระนคร
- 2 บ่อมปราบศัตรูพ่าย
- 3 สัมพันธ์วงศ์
- 4 คลองสาน
- 5 บางกอกใหญ่



สัญลักษณ์

	มากกว่า 90,000 ไร่		10,000 - 30,000 ไร่
	50,000 - 90,000 ไร่		น้อยกว่า 10,000 ไร่
	30,000 - 50,000 ไร่		



การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกะปิ		 105
แสดง การกระจายตัวของที่อยู่อาศัยใน กทม. พ.ศ. 2526		
มาตราส่วน 1 : 300,000	แผนที่ 3.31	

ค) การเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2518-2525

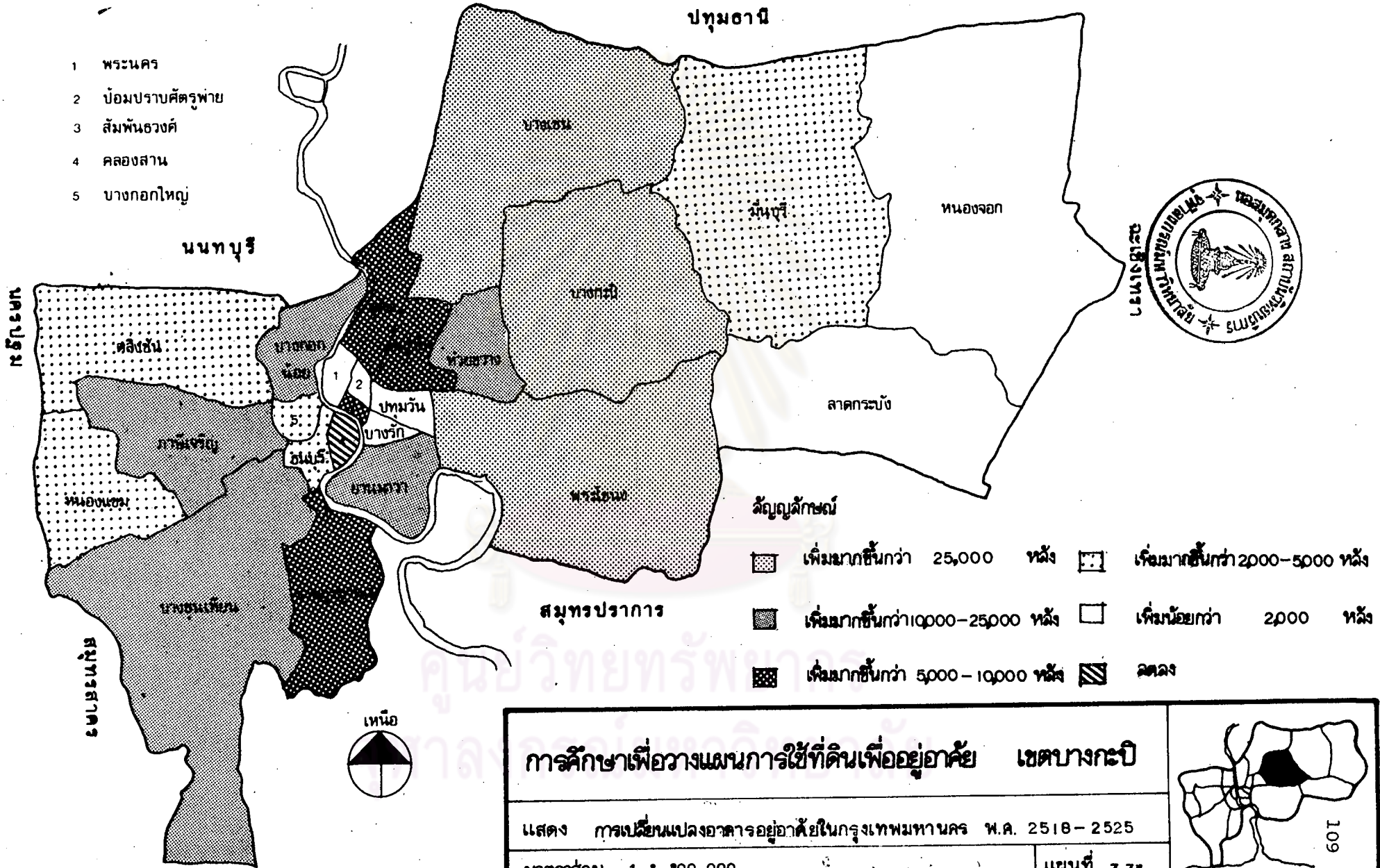
กรุงเทพมหานครมีที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้นทั้งหมดประมาณ 259,772 หน่วย โดยเพิ่มขึ้นมากที่สุด ในเขต
 ชั้นกลาง ประมาณ 177,505 หน่วย หรือร้อยละ 68.33 ของที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นทั้งหมด รองลง
 มาคือเขตชั้นในประมาณ 46,884 หน่วยหรือร้อยละ 18.05 และในเขตชั้นนอกเพิ่มขึ้นประมาณ
 35,383 หน่วย หรือร้อยละ 13.62 โดยช่วง พ.ศ. ที่มีที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากที่สุดคือช่วง พ.ศ.
 2521-2522 มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทั้งหมดประมาณ 48,164 หน่วย รองลงมาคือช่วง พ.ศ.
 2522-2523 เพิ่มขึ้นประมาณ 47,217 หน่วย ส่วนช่วง พ.ศ. ที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นน้อย
 ที่สุด คือช่วง พ.ศ. 2524-2525 (ตารางที่ 3.31) แผนที่ 3.34 สำหรับในระดับ
 อาจพิจารณาจากเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย ได้ 2 ด้านคือ พิจารณาจากจำนวนอาคารที่เปลี่ยนแปลง
 และพิจารณาจากอัตราการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

การพิจารณาการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยตามจำนวนอาคารที่เปลี่ยนแปลง

ศึกษาการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2518-2525 ในระดับเขตอาจแบ่งการเปลี่ยนแปลง
 ออกได้เป็น 6 กลุ่ม คือ (ตารางที่ 3.31 และแผนที่ 3.34)

1. กลุ่มที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยลดลง มีอยู่เขตเดียว คือ เขตคลองสาน
 ซึ่งในระยะเวลาตั้งแต่ พ.ศ. 2518-2525 เขตคลองสานมีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทุกปี ยกเว้น
 ปี พ.ศ. 2520-2521 ที่มีจำนวนอาคารอยู่อาศัยลดลงถึง 4,417 หน่วย ซึ่งการที่เขตคลองสาน
 มีจำนวนอาคารอยู่อาศัยลดลงถึง 4,417 หน่วยนี้ทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยรวมลดลงด้วย สำหรับสาเหตุ
 การลดลงของที่อยู่อาศัยจำนวนถึง 4,417 หน่วยนี้ ผู้ศึกษาไม่ทราบสาเหตุที่แน่นอน
2. กลุ่มที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นน้อยมาก คือ ในระยะเวลา 7 ปี
 นี้มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นน้อยกว่า 2,000 หน่วย ได้แก่กลุ่มเขตชั้นในที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นมาก
 อยู่แล้ว คือ เขตพระนคร ป้อมปราบฯ ปทุมวัน บางรัก และกลุ่มเขตชั้นนอกบางเขตที่มีการพัฒนา
 การใช้ที่ดินน้อยมาก คือเขตหนองจอก และเขตลาดกระบัง
3. กลุ่มที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นน้อย คือเพิ่มขึ้นประมาณ 2,000-
 5,000 หน่วย ได้แก่เขตชั้นนอก คือ เขตมีนบุรี ตลิ่งชัน และหนองแขม
4. กลุ่มที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นปานกลาง คือเพิ่มขึ้นประมาณ 5,000-
 10,000 หน่วย ได้แก่เขต ราชบุรีบูรณะ และเขตพญาไท

- 1 พระนคร
- 2 บ่อมปราบศัตรูพายุ
- 3 สัมพันธวงศ์
- 4 คลองสาน
- 5 บางกอกใหญ่

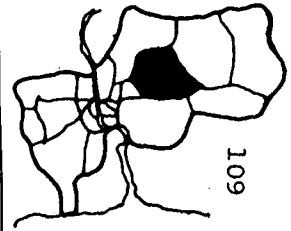


การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกะปิ

แสดง การเปลี่ยนแปลงอาคารอยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2518-2525

มาตราส่วน 1 : 300,000

แผนที่ 3.34



5. กลุ่มที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นค่อนข้างมาก คือเพิ่มขึ้นประมาณ 10,000-25,000 หน่วย ได้แก่เขตห้วยขวาง ยานนาวา บางกอกน้อย ภาษีเจริญ และ บางขุนเทียน

6. กลุ่มที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมาก คือเพิ่มขึ้นมากกว่า 25,000 หน่วย ได้แก่เขตบางกะปิ พระโขนง และบางเขน

จากการศึกษาการเปลี่ยนแปลงจำนวนที่อยู่อาศัย จะเห็นว่า เขตที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมาก จะเป็นเขตชั้นกลาง โดยเฉพาะเขตบางกะปิ พระโขนง และบางเขน รองลงมาคือเขตชั้นในที่ติดต่อกับเขตชั้นกลาง เช่น เขตห้วยขวาง เป็นต้น ส่วนกลุ่มเขตชั้นในที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่นกับเขตชั้นนอกที่ส่วนใหญ่ยังคงทำการเกษตรและอยู่ห่างจากจุดศูนย์กลาง หรือย่านธุรกิจการค้ากลางเมือง จะมีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในปริมาณต่ำกวันเขตบางขุนเทียน ซึ่งมีการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยทั้งของการเคหะแห่งชาติ และของภาคเอกชนอีกหลายราย

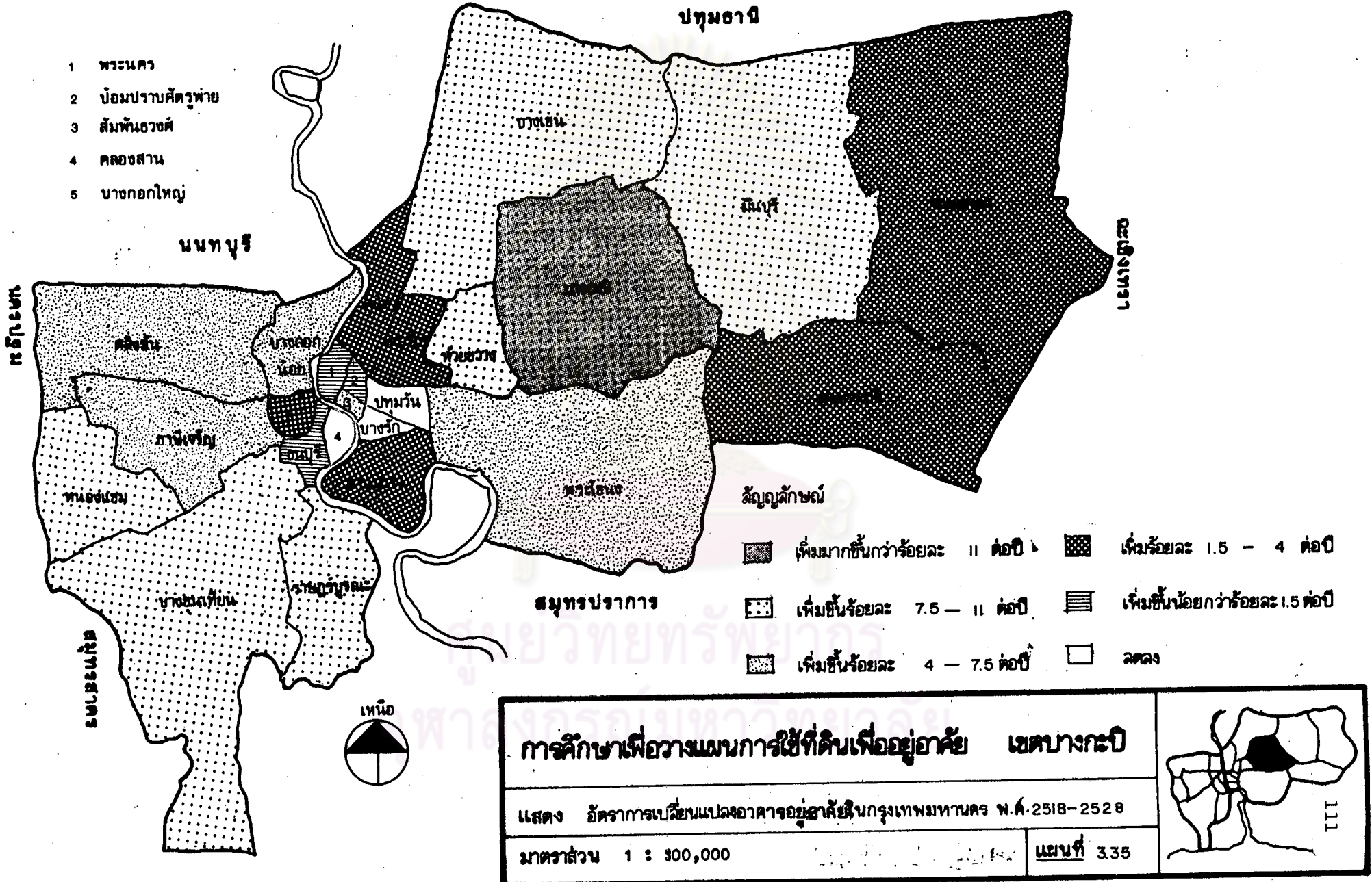
การพิจารณาการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยตามอัตราการเปลี่ยนแปลง
การศึกษาอัตราการเปลี่ยนแปลงทำให้มองเห็นภาพการขยายตัวของที่อยู่อาศัยชัดเจนกว่าการศึกษาจำนวนอาคารที่เปลี่ยนแปลง สำหรับอัตราการเปลี่ยนแปลงของที่อยู่อาศัยเฉลี่ยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2518-2525 จากตารางที่ 3.32 จะเห็นว่าอัตราการขยายตัวของที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครประมาณร้อยละ 5.16 ต่อปี โดยอัตราการขยายตัวลดลงเรื่อย ๆ ในระยะหลัง สำหรับในระดับเขตอาจแบ่งเขตต่าง ๆ ออกเป็นกลุ่มตามอัตราการขยายตัวได้ดังนี้

1. กลุ่มเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลง ได้แก่เขตคลองสาน ซึ่งได้กล่าวแล้วในเรื่องจำนวนการเปลี่ยนแปลง

2. กลุ่มเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นน้อยกว่าร้อยละ 1.5 ต่อปี ได้แก่เขตพระนคร ป้อมปราบฯ ปทุมวัน บางรัก และเขตธนบุรี ซึ่งเป็นเขตที่มีการใช้ที่ดินหนาแน่น และมีที่ว่างเหลือน้อยมาก หรืออาจกล่าวได้ว่าเป็นเขตที่ค่อนข้างมีความอึดตัวในด้านการใช้ที่ดิน

3. กลุ่มเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.5-4 ต่อปี ได้แก่เขตบางกอกใหญ่ เขตยานนาวา เขตดุสิต เขตพญาไท เขตหนองจอก และเขตลาดกระบัง

- 1 พระนคร
- 2 ป้อมปราบศัตรูพ่าย
- 3 สัมพันธวงศ์
- 4 คลองสาน
- 5 บางกอกใหญ่



การศึกษาเพื่อวางแผนการใช้ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เขตบางกะปิ		
แสดง อัตราการเปลี่ยนแปลงอากาศอยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2518-2528		
มาตราส่วน 1 : 300,000	แผนที่ 3.35	

4. กลุ่มเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4-7.5 ต่อปี ได้แก่เขตพระโขนง เขตตลิ่งชัน เขตบางกอกน้อย เขตภาษีเจริญ และเขตสัมพันธวงศ์

5. กลุ่มเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงประมาณร้อยละ 7.5-11 ต่อปี ได้แก่เขตบางเขน เขตห้วยขวาง เขตราชบุรีบูรณะ เขตหนองแขม เขตบางขุนเทียน และเขตมีนบุรี

6. กลุ่มเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงมากกว่าร้อยละ 11 ต่อปี มีเขตเดียว คือ เขตบางกะปิ

จากอัตราการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว จะเห็นว่าเขตบางกะปิมีอัตราการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยมากที่สุด คือประมาณร้อยละ 17.61 ต่อปี ขณะที่เขตพระโขนง และบางเขน ซึ่งเป็นเขตที่มีจำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นมากเช่นกัน แต่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงต่ำกว่าเขตบางกะปิมาก คือ ประมาณร้อยละ 7.24 และ 9.13 ตามลำดับ สำหรับเขตที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลง ซึ่งส่วนใหญ่ เป็นเขตชั้นในที่มีความอึดตัวของการใช้ที่ดิน และเขตชั้นนอกที่ห่างจากย่านธุรกิจการค้า กลางเมือง เช่นเขตหนองจอก และเขตลาดกระบัง ส่วนเขตชั้นนอกบางเขตที่มีจำนวนที่อยู่อาศัย เพิ่มขึ้นน้อย แต่เมื่อดูอัตราการเปลี่ยนแปลงแล้วจะเห็นว่าอัตราการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัยค่อนข้างสูง ได้แก่เขตตลิ่งชัน เขตหนองแขม และเขตมีนบุรี เป็นต้น

ลักษณะการเปลี่ยนแปลงที่อยู่อาศัย จะเห็นว่าลักษณะ

การเปลี่ยนแปลงจำนวนที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นในปริมาณที่มากขึ้นน้อยสลับกันในแต่ละปี แต่หลังจากปี พ.ศ. 2522 เป็นต้นมาจำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นก็มีปริมาณลดลงตลอดจนถึงปัจจุบัน ลักษณะเช่นนี้ไม่แตกต่างกันมากนักในกลุ่มเขตชั้นกลางและเขตชั้นใน ส่วนในเขตชั้นนอก การเปลี่ยนแปลงจำนวนที่อยู่อาศัย ตั้งแต่ พ.ศ. 2519 ถึงปัจจุบันมีปริมาณเพิ่มขึ้นทุกปี

2. บทบาทของการเคหะแห่งชาติที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

การเคหะแห่งชาติได้เริ่มเข้ามามีบทบาทในการสร้างที่อยู่อาศัยเมื่อประมาณ พ.ศ. 2516 โดยมีอำนาจหน้าที่ ทั้งการสร้าง จำหน่าย และการหาแหล่งเงินทุน สำหรับประชาชนทั่วไปทั้งในส่วนกลางและ ส่วนภูมิภาค รวมทั้งการปรับปรุงชุมชนแออัด ในระยะตั้งแต่ พ.ศ. 2519-ปัจจุบัน การเคหะแห่งชาติได้จัดสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนทั่วไป ข้าราชการและการปรับปรุงชุมชนแออัดในเขตกรุงเทพมหานครแล้ว ประมาณ 34,215 หน่วย

โดยแยกเป็นส่วนที่ให้บริการประชาชนทั่วไป 27,243 หน่วย เป็นสวัสดิการข้าราชการ 6,972 หน่วย (ตารางที่ 3.33) จากตารางดังกล่าวจะเห็นว่าในจำนวนบ้านอยู่อาศัยทั้งหมดใน กรุงเทพมหานครที่เพิ่มขึ้นระหว่าง พ.ศ. 2519-ปัจจุบันเป็นบ้านที่สร้างโดยการเคหะแห่งชาติ ประมาณร้อยละ 13.17 ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าสัดส่วนการตลาดของการเคหะแห่งชาติต่ออัตราการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยมีมากพอสมควร โครงการของการเคหะแห่งชาติในส่วนของกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่จะปลูกสร้างในบริเวณชั้นกลางและชั้นนอก เช่น เขตบางกะปิ พระโขนง บางเขน บางขุนเทียน มีนบุรีและลาดกระบัง ส่วนในเขตชั้นในก็มีบ้าง แต่ส่วนใหญ่เป็นการสร้างเพื่อทดแทนอาคารเก่าในบริเวณเสื่อมโทรม เช่น บริเวณดินแดง เขตพญาไท เขตห้วยขวาง และ สลัมบ่อนไก่ เขตปทุมวัน เป็นต้น (ตารางที่ 3.34)

นโยบายและเป้าหมายของการเคหะแห่งชาติ ในช่วง พ.ศ.

2525-2529 การเคหะแห่งชาติได้กำหนดนโยบายในการดำเนินการดังนี้ คือ

1. มุ่งพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยเป็นลำดับแรก
2. พยายามพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในเมืองตามเงื่อนไขความต้องการและความสามารถในการจ่ายค่าเช่าซื้อ
3. สำหรับผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อยมาก ซึ่งไม่สามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ จำเป็นต้องอยู่อาศัย ในชุมชนแออัดที่เสียค่าเช่าต่ำเพื่อจะได้อยู่ใกล้แหล่งงานนั้น การเคหะแห่งชาติจะพยายามปรับปรุง พื้นที่ส่วนนั้นให้มีสภาพดีขึ้น
4. สำหรับผู้มีรายได้อื่นๆ การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการเพียงเล็กน้อย เพื่อให้เอกชนเป็นผู้ดำเนินการต่อ
5. ในด้านชนบท จะหาช่องทางประสานงานกับหน่วยงานพัฒนาต่าง ๆ สำหรับผู้มีรายได้น้อยในชนบท เพื่อช่วยพัฒนาสิ่งแวดล้อม และที่อยู่อาศัยของตนเอง เช่น การจัดทำวัสดุก่อสร้างราคาถูก ตลอดจนเทคนิควิธีการก่อสร้างที่ประหยัดขึ้น
6. ร่วมมือกับรัฐบาลในการพัฒนาที่อยู่อาศัยของพนักงาน และข้าราชการตามนโยบายของรัฐบาล ซึ่งในช่วง พ.ศ. 2525-2529 มีเป้าหมายในการดำเนินการดังนี้คือ

- โครงการเคหะนครหลวง 42,500 หน่วย
- งานปรับปรุงชุมชนแออัด 30,000 หน่วย
- โครงการเคหะข้าราชการ 16,500 หน่วย
- โครงการพิเศษในวงเงิน 1,000-2,000 ล้านบาท

โดยมีรายละเอียดของโครงการเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร ตามตารางที่ 3.35 ซึ่งจะเห็นว่าการก่อสร้างของการเคหะฯ ส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตชั้นนอกและปริมณฑลเพื่อตอบสนองตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 5

3. บทบาทของภาคเอกชนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร

ภาคเอกชนเข้ามามีบทบาทในด้านที่อยู่อาศัย ในรูปแบบของบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม โดยในระยะแรกเข้ามาในรูปแบบของบ้านจัดสรรก่อนเมื่อประมาณ พ.ศ. 2510 และเฟื่องฟูมากในช่วง พ.ศ. 2516 แล้วกลับซบเซาและเฟื่องฟูเป็นช่วง ๆ ตามภาวะเศรษฐกิจ สำหรับคอนโดมิเนียมเริ่มเข้ามามีบทบาทประมาณ พ.ศ. 2522 แต่ในปัจจุบันก่อนการดำเนินคอนโดมิเนียมก็ยังไม่ได้รับความนิยมกว้างขวางเท่ากับหมู่บ้านจัดสรร และมีหลายโครงการที่ล้มเลิกโครงการไป ตั้งแต่ พ.ศ. 2522 จนถึง พ.ศ. 2526 มีโครงการที่อยู่อาศัยในรูปแบบคอนโดมิเนียมประมาณ 78 โครงการ แต่ที่ผ่านขั้นตอนต่าง ๆ จนถึงการก่อสร้าง มีประมาณ 52 โครงการ และทั้งสร้างแล้วเสร็จและสามารถเข้าอยู่ได้มีเพียง 4 แห่ง ประมาณ 490 单元 ซึ่งจัดว่าน้อยมาก ดังนั้นอาจจะกล่าวได้ว่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2522 ถึง พ.ศ. 2526 คอนโดมิเนียมยังไม่มีบทบาทมากนักสำหรับที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร

ก) สัดส่วนการตลาดของบ้านจัดสรร จากตาราง 3.36

จะเห็นว่าสัดส่วนการตลาดของบ้านจัดสรรในแต่ละปีเมื่อเทียบกับจำนวนบ้านที่เพิ่มขึ้นทั้งหมดในกรุงเทพมหานครประมาณร้อยละ 35.19 ซึ่งเมื่อเทียบกับสัดส่วนการตลาดของการเคหะแห่งชาติแล้ว ภาคเอกชนมีบทบาทสำคัญต่อการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยมากกว่าภาครัฐบาลมาก และเมื่อดูสัดส่วนบ้านจัดสรรและจำนวนที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปีจะ เห็นว่าบ้านจัดสรรมีบทบาทเพิ่มขึ้นทุกปี

ข) แนวโน้มการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยสำหรับภาคเอกชน

บทบาทของภาคเอกชนเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เริ่มเมื่อประมาณ พ.ศ. 2510 และในช่วง พ.ศ. 2516 ก่อนการบ้านจัดสรรได้เจริญรุ่งเรืองมาก บ้านจัดสรรได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว เนื่องจาก

ภาวะเศรษฐกิจของประเทศค่อนข้างดี ธนาคารพาณิชย์และบริษัทเงินทุนมีสภาพคล่องทางการเงินดีมาก สถาบันทางการเงินจึงขยายแหล่งสินเชื่อให้กับอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยอย่างไม่เคยมีมาก่อน ขณะเดียวกันกับที่อุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวมาก ก็ส่งผลไปถึงอุตสาหกรรมด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น อุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง เกิดการขาดแคลน และมีราคาสูง เป็นผลให้บ้านราคาสูงขึ้น ซึ่งกลับเป็นตัวกระตุ้นให้ผู้อยู่บ้านจัดสรรรีบตัดสินใจซื้อด้วยเกรงว่าราคาจะสูงขึ้นอีก ดังนั้นอุตสาหกรรมบ้านจัดสรรก็ยิ่งเจริญรุ่งเรืองมากขึ้น ซึ่งจะเห็นว่าใน ปี พ.ศ. 2511 มีการสร้างบ้านจัดสรรเพียง 275 หลัง กลับเพิ่มขึ้นเป็น 4,529 หลังในปี พ.ศ. 2516 แต่พอถึงปี พ.ศ. 2517 กลับมีการก่อสร้างเพียง 1,734 หลัง และหลังจากนั้นก็ได้มีการขยายตัวอย่างมากอีกครั้งในช่วง พ.ศ. 2521-2522 ซึ่งมีการสร้างบ้านจัดสรรประมาณ 7,100 หลัง การเจริญรุ่งเรืองของบ้านจัดสรรในช่วงนี้ก็ก่อให้เกิดปัญหาขาดแคลนวัสดุก่อสร้างอีกครั้ง ประกอบกับปัญหาเงินเฟ้อ ทำให้บ้านราคาสูงขึ้น และรัฐบาลได้แก้ปัญหาการขาดแคลนวัสดุโดยการกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ลดสินเชื่อเพื่อการสร้าง ซึ่งรวมถึงบ้านจัดสรรด้วย ขณะเดียวกันสถาบันทางการเงินในต่างประเทศ ได้มีการปรับอัตราดอกเบี้ยตามตลาดโลกตั้งแต่ต้นปี พ.ศ. 2523 ซึ่งทำให้เกิดภาวะเงินฝืดด้วยภาวะเงินเฟ้อ ในประเภทซึ่งมีแนวโน้มสูงขึ้นต่อเนื่องกันมากกว่า 3 ปี ทำให้ผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถปรับตัวให้ทันกับภาวะค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้นได้ เป็นผลให้อำนาจการซื้อของประชาชนลดลง ดังนั้นหลัง พ.ศ. 2523 อัตราการขายบ้านจึงลดลงจากเดิมมาก ในช่วง พ.ศ. 2524 -2525 สถานการณ์ทางการเงินโดยทั่วไปของประเทศยังไม่ดีขึ้น สถาบันทางการเงินได้เปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงิน โดยระงับ และเข้มงวดการให้สินเชื่อระยะยาว เป็นเหตุให้สถาบันการเงินขาดสภาพคล่อง ผู้จัดสรรจำนวนมากไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ บางรายเผชิญกับปัญหาการลดวงเงินกู้ ลักษณะเช่นนี้ ทำให้โครงการบ้านจัดสรรในช่วงนี้เป็นโครงการเล็ก ๆ กำหนดระยะเวลาไม่เกิน 2 ปี เพื่อให้โครงการเสร็จสิ้นโดยเร็วให้สอดคล้องกับท่าทีของสถาบันการเงิน การก่อสร้างจะเป็นแบบให้ลูกค้าสั่งจอง แล้วนำเงินดาวน์ลูกค้ามาเป็นส่วนหนึ่งของการก่อสร้าง จากที่กล่าวมาทั้งหมดจะเห็นว่าการเจริญเติบโตของบ้านจัดสรรขึ้นอยู่กับสถานการณ์ทางการเงินของประเทศด้วย ถ้าสถานการณ์ทางการเงินดี ก็มีการด้านบ้านจัดสรรก็มีแนวโน้มที่จะพัฒนาต่อไป

ทิศทางการขยายตัวของบ้านจัดสรร จากตารางที่ 3.37

แสดงโครงการบ้านจัดสรร และการเปลี่ยนแปลงจำนวนหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2517 และ 2527 พบว่าหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตชั้นกลางและเขตชั้นนอก โดยเขตชั้นกลางมีจำนวนบ้าน

จัดสรรมากที่สุด เนื่องจากเป็นเขตที่ไม่ไกลจากย่านชุมชน ศูนย์การค้า และแหล่งงาน มากนัก และราคาที่ดินถูกกว่าเขตชั้นในมาก เขตที่มีจำนวนหมู่บ้านจัดสรรมากที่สุด คือเขตบางกะปิ รองลงมาคือ เขตพระโขนง และเขตบางเขน โดยมีจำนวนหมู่บ้านจัดสรร 63 แห่ง 57 แห่ง และ 35 แห่งตามลำดับ ในปี พ.ศ. 2517 และพอถึงปี พ.ศ. 2527 เขตที่มีจำนวนหมู่บ้านจัดสรรมากที่สุดก็ยังคงเป็นเขต บางกะปิ พระโขนง และบางเขนเช่นเดิม โดยมีจำนวนหมู่บ้าน 245 แห่ง 171 แห่ง และ 141 แห่งตามลำดับ จะเห็นว่า ทั้งสาม เขตนี้มีบทบาทสำคัญด้านที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรรสูงมากซึ่งเมื่อรวมแล้วในปี พ.ศ. 2517 สามเขตนี้มีจำนวนหมู่บ้านจัดสรรถึงร้อยละ 72.63 ของหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร และพอถึงปี 2527 สามเขตนี้มีสัดส่วนลดลงเล็กน้อย โดยมีหมู่บ้านจัดสรรรวมกันประมาณร้อยละ 65.69 ของบ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร ส่วนเขตอื่น ๆ มีจำนวนหมู่บ้านจัดสรรไม่มากนักซึ่งส่วนใหญ่เป็นเขตชั้นกลาง ได้แก่เขต ยานนาวา เขตภาษีเจริญ บางกอกน้อย ราชบุรีณะ จะมีเขตชั้นในและเขตชั้นนอกบางเขต เช่น เขตห้วยขวาง เขตพญาไท เขตดุสิต เขตบางขุนเทียน และเขตตลิ่งชัน

การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรร จากตารางที่ 3.37 จะเห็นว่า ในระดับเขต เขตที่มีการเพิ่มขึ้นของหมู่บ้านจัดสรรมากที่สุดในระยะ 10 ปี นี้ คือเขตบางกะปิ รองลงมาคือ เขตพระโขนง และบางเขนตามลำดับ โดยมีจำนวนหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น 182 120 และ 106 แห่งตามลำดับ ส่วนเขตอื่น ๆ มีจำนวนหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นน้อยมากคือ ต่ำกว่า 35 แห่ง ทั้งสิ้น การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรนี้อาจกล่าวได้ว่าส่วนใหญ่ขยายตัวไปทางด้านตะวันออกของกรุงเทพมหานคร โดยเฉพาะ 2 ฟากถนนสายสำคัญ เช่นถนนวิภาวดี-รังสิต ถนนลาดพร้าว รามอินทรา ลูขุมวิท ถนนศรีนครินทร์ ถนนรามคำแหง และล่าสุดคือถนนตัดใหม่ สายบางกอกน้อย-นครชัยศรี การขยายตัวของหมู่บ้านจัดสรรนี้เมื่อดูจากโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้จัดทำบ้านจัดสรรจากตารางที่ 3.39 แสดงโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการขออนุญาต จะเห็นว่าสอดคล้องกันกับแนวโน้มจากอดีตคือ จากแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงจำนวนหมู่บ้านจัดสรร จากปี พ.ศ. 2517-2527 โดยโครงการใหญ่ ๆ จะอยู่ในเขตบางกะปิ บางเขน และพระโขนง เป็นส่วนใหญ่